

2020年成都房地产市场总结报告

2021.1

数据截止时间：土地数据截止2020年12月31日；住宅数据截止2020年12月31日

统计范围：大成都（含简阳，其中天府新区归为近郊）

VISIT…

LANZAROTE

Caliente.com

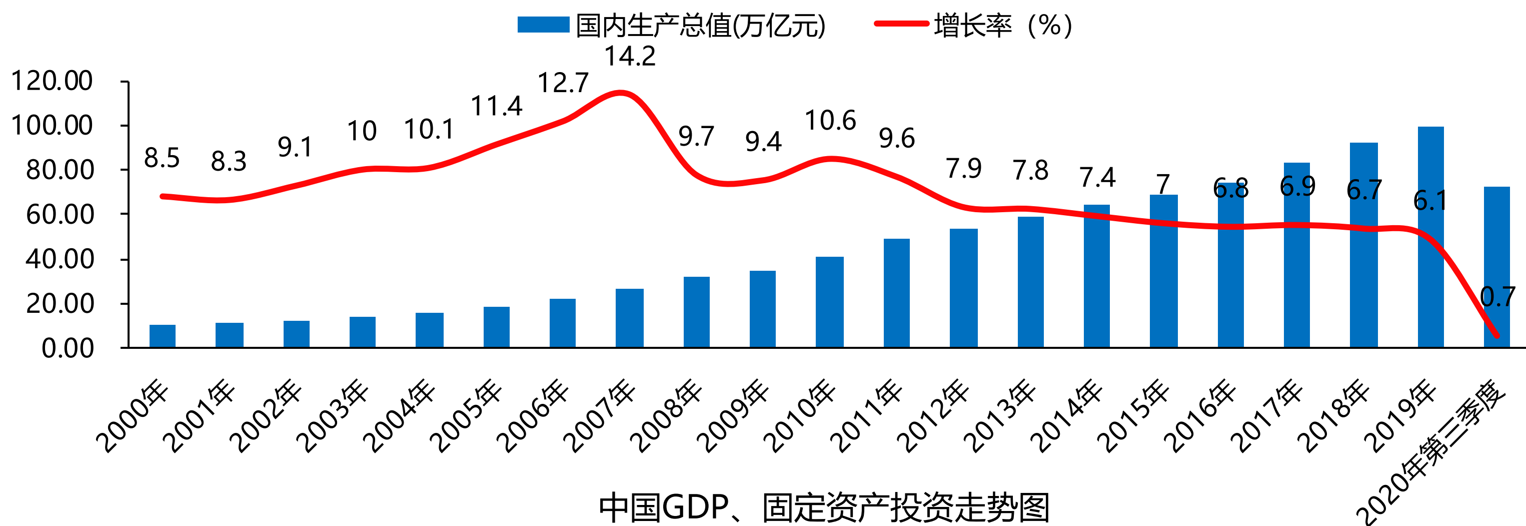
01 宏观环境

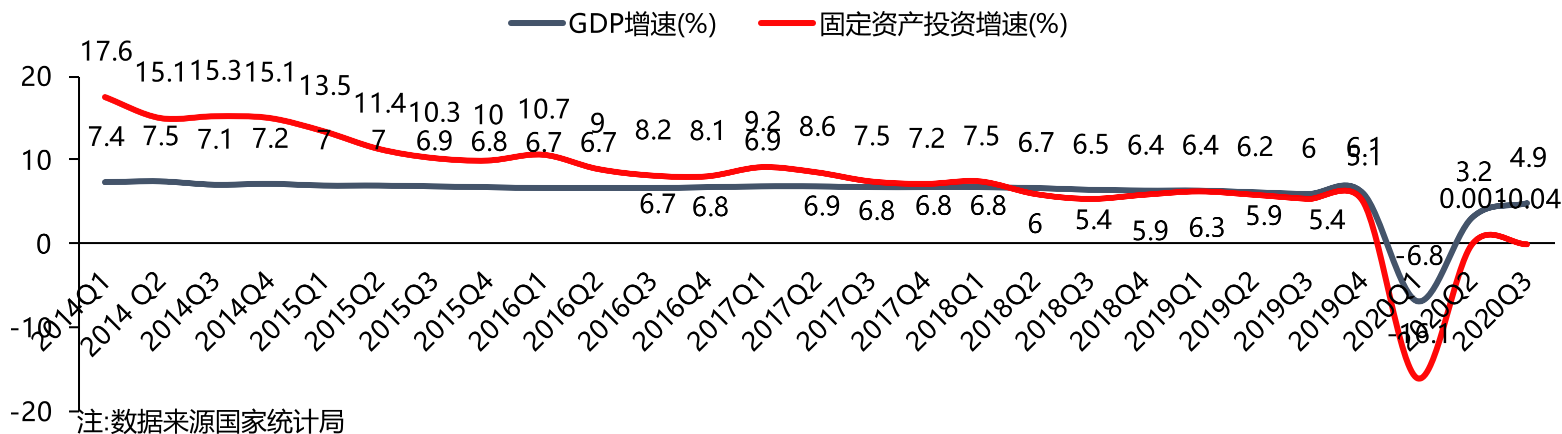
1. 全国宏观环境
2. 成都宏观环境

Reallyinfo 锐理数据

【GDP走势】全国经济增速转正，经济延续稳定恢复态势，未来将以国内循环为主体发展

- 受疫情影响，2020年中国以及全球经济影响严重，前三季度国内生产总值72.28万亿元，按可比价格计算，同比增长0.7%，前三季度经济增速由负转正。
- 全国固投上半年呈负增长趋势；前三季度整体增速同比增长0.8%，增速年内首次由负转正。





注:数据来源国家统计局

外循环主导

我国经济增长都是依赖于“双循环”驱动，即国内大循环和外循环的相辅相成、相互促进。前期我国一直都致力于发展外向型经济，对外循环依赖度较大。

受疫情影响　国际形势的变化

内循环主导

2020年12月16日中央经济工作会议指出，2021年将加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。

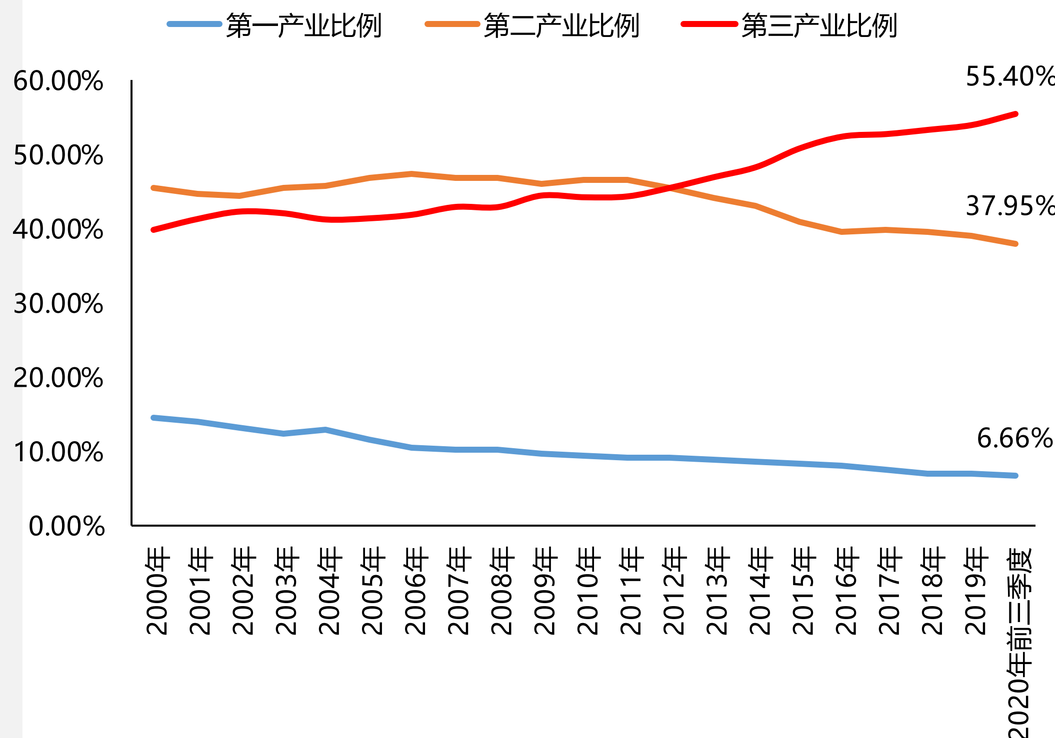
Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85335800

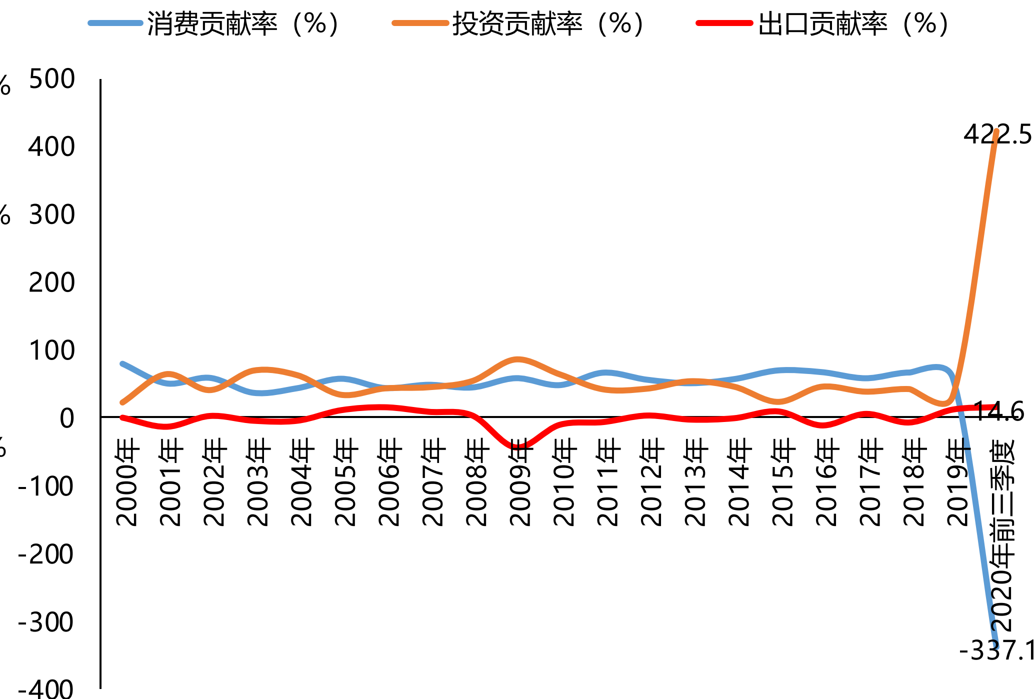
【宏观经济】产业结构持续优化，三产主导；疫情影响，消费贡献下降，投资拉动经济

- 前三季度，第一产业增加值48123亿元，增长2.3%；第二产业增加值274267亿元，增长0.9%；第三产业增加值400397亿元，增长0.4%。三次产业累计增速均实现了正增长，经济发展长期向好趋势不变。
- 受疫情影响，2020年第二季度消费贡献率低迷，贡献率-73.3%，出口贡献率保持正常水平，投资贡献率占比增加。

- 2020年前三季度，消费贡献率大幅减弱，主要靠投资与出口拉动经济发展

季度	消费贡献率（%）	投资贡献率（%）	出口贡献率（%）
2020Q1	64.1	21.5	14.4
2020Q2	-73.3	156.7	16.6
2020Q3	34.9	52	13.1





注:数据来源国家统计局

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85335800

全国宏观环境

- 宏观经济
- 就业环境
- 宏观楼市

成都宏观环境

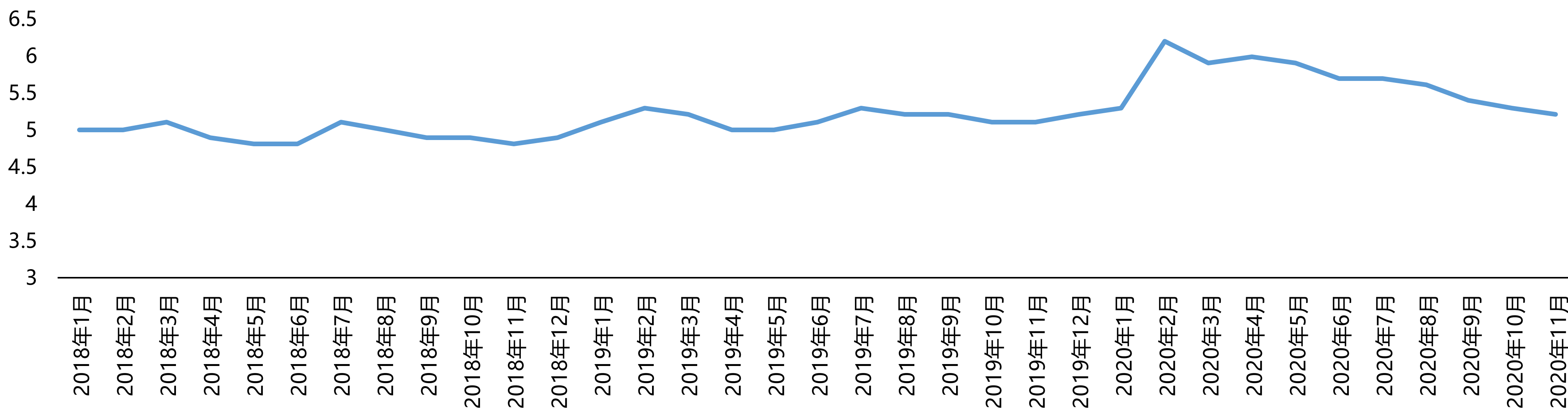
全国政策走势

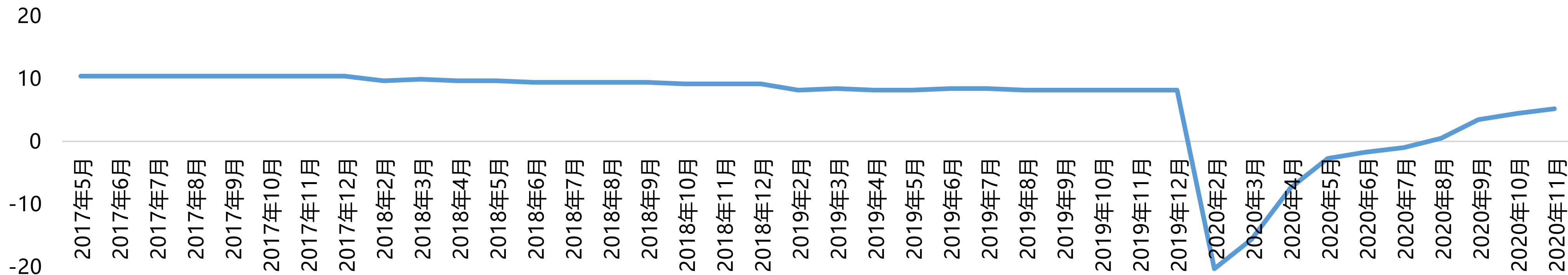
成都市场概述

未来市场趋势

【就业环境】失业率下降，国内经济企稳，社消品总额增长回正，居民消费信心增长

- 受疫情影响，第一季度失业率明显增加，随着后续经济逐步恢复，进入第三季度，失业率呈下降趋势，就业形势有所好转。
- 受疫情影响，前三季度社会消费品零售总额273324亿元，同比下降7.2%。分月度来看，8月增速回正，涨幅0.5%，11月份社消零总额同比增加5%，整体趋势逐步向好。





注:数据截止11月，来源国家统计局

Reallyinfo 锐理数据

电话:
028-85335800

【宏观楼市】整体来看，土地市场表现活跃，拿地竞争加剧，价格不断攀新高。

全国宏观环境
- 宏观经济
- 就业环境
- 宏观楼市

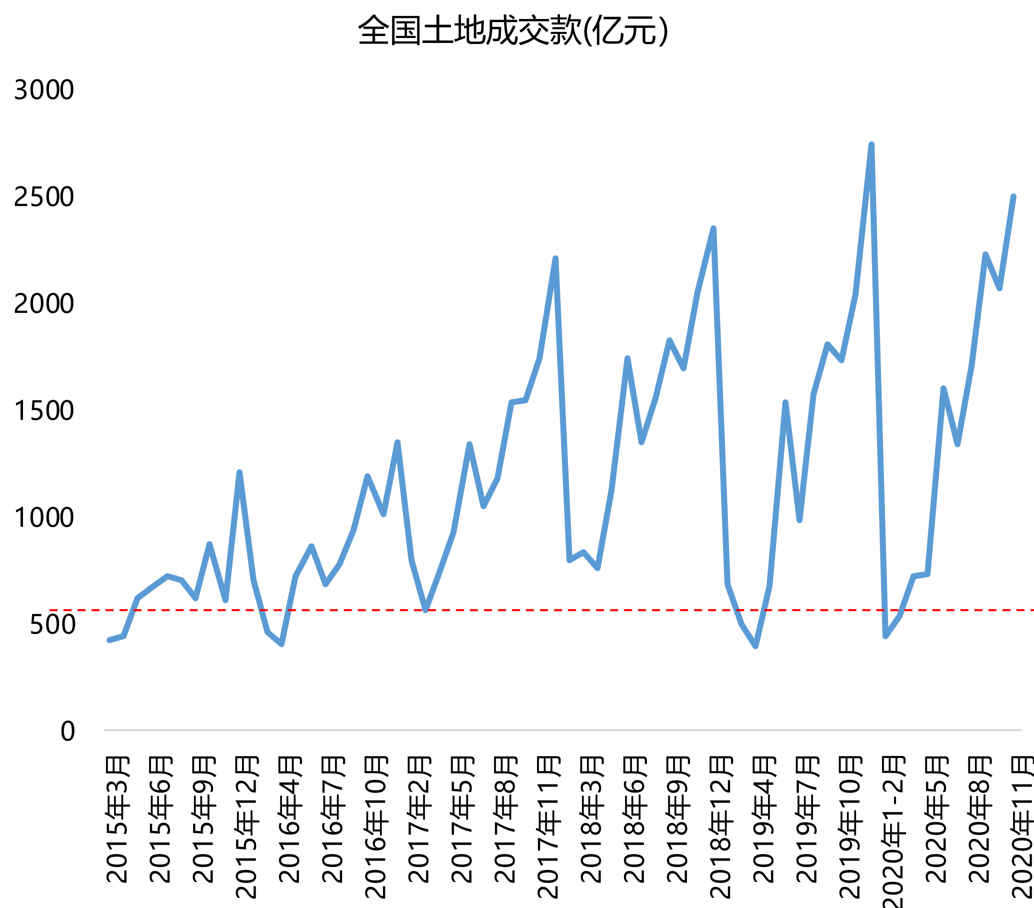
成都宏观环境

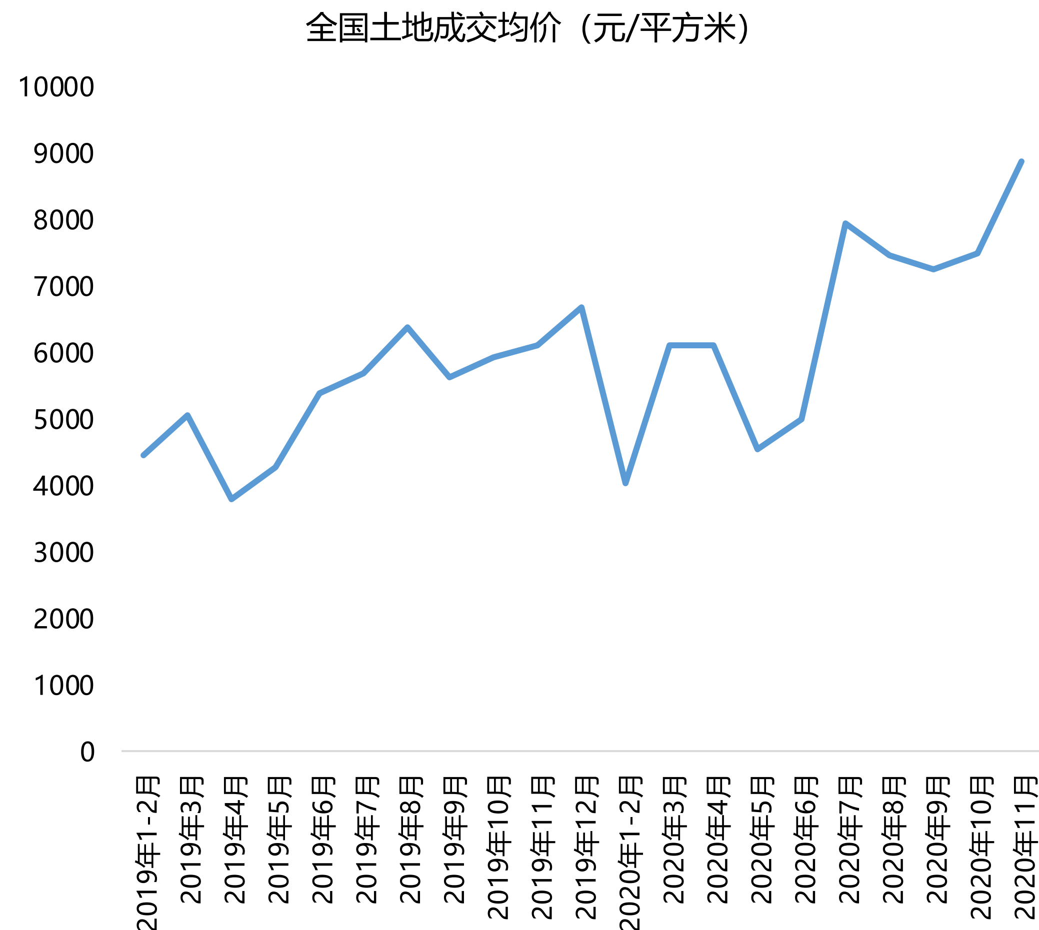
全国政策走势

成都市场概述

未来市场趋势

- 从全国土地成交款来看，均为12月达到全年高点，近年不断刷新高点数据，拿地竞争不断加剧；
- 从土地成交均价来看，2020年7月达到新高点。受政策调控影响，加大土地供应、控制价格，拿地价格有所下滑。11月整体土地价格攀新高。





注:数据截止11月，来源国家统计局

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85335800

【宏观楼市】市场周期显著，6月、12月为市场容量高点；价格今年快速上涨，突破万元，预期后期高位波动上涨，受政策影响、涨幅有所控制。

全国宏观环境

- 宏观经济
- 就业环境
- 宏观楼市

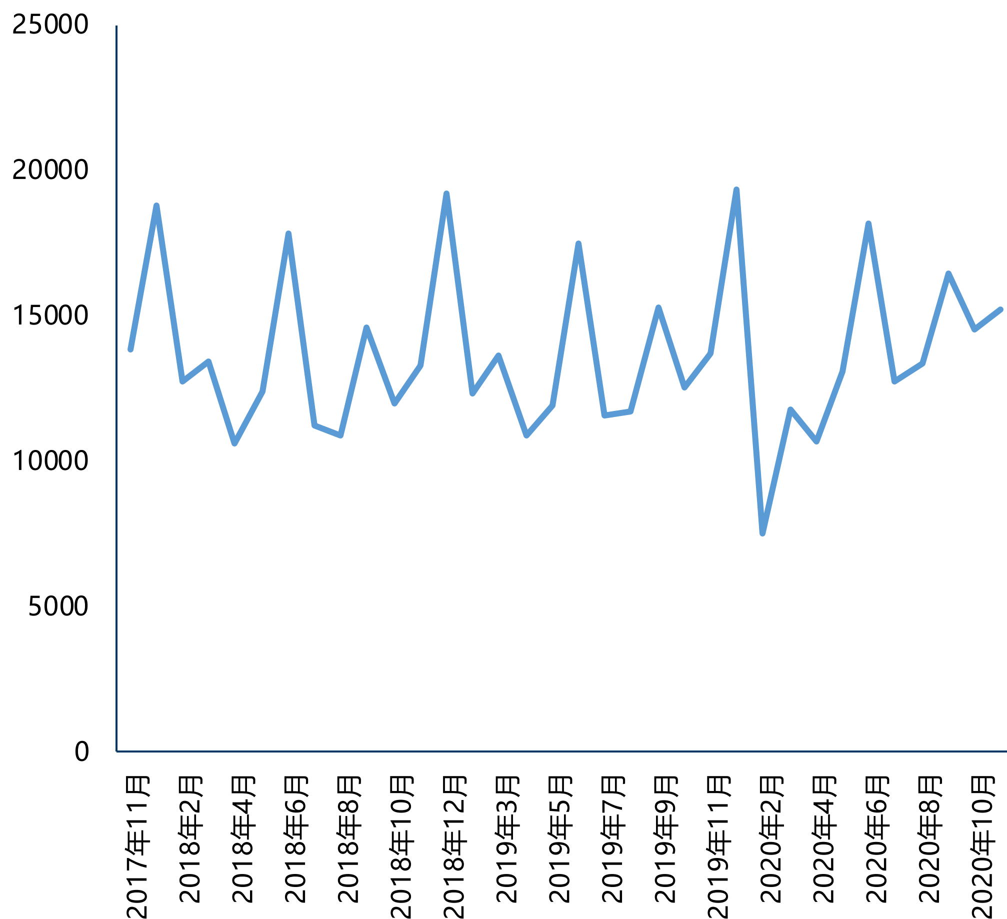
成都宏观环境

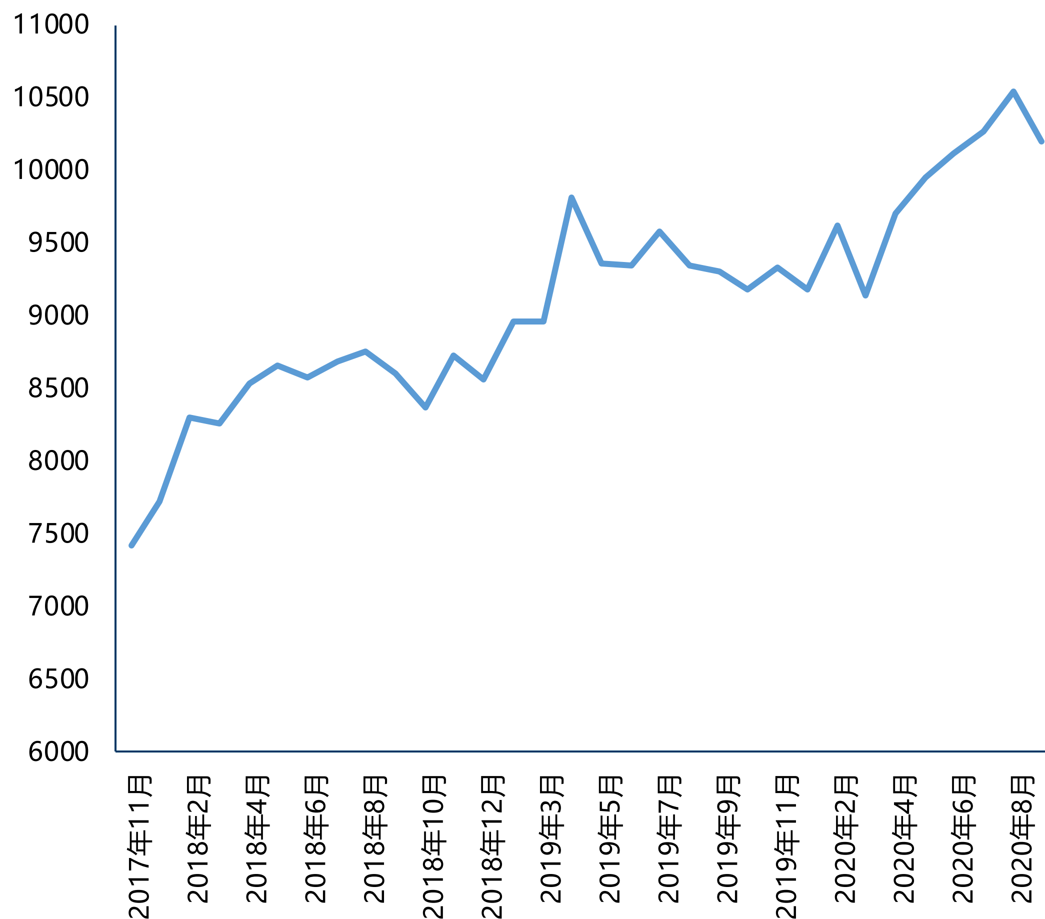
全国政策走势

成都市场概述

未来市场趋势

- **整体来看成交容量，每年均为6月、12月达到成交高点；2020年先扬后落目前趋稳，全国楼市已超去年同期水平。**
- **整体来看成交价格，2019年价格小幅波动，2020年4月后房价呈现快速上涨趋势，突破万元，预期后期高位波动上涨。**





注:数据截止11月，来源国家统计局



电话：
028-85335800

全国宏观环境

- 宏观经济
- 就业环境
- 宏观楼市

成都宏观环境

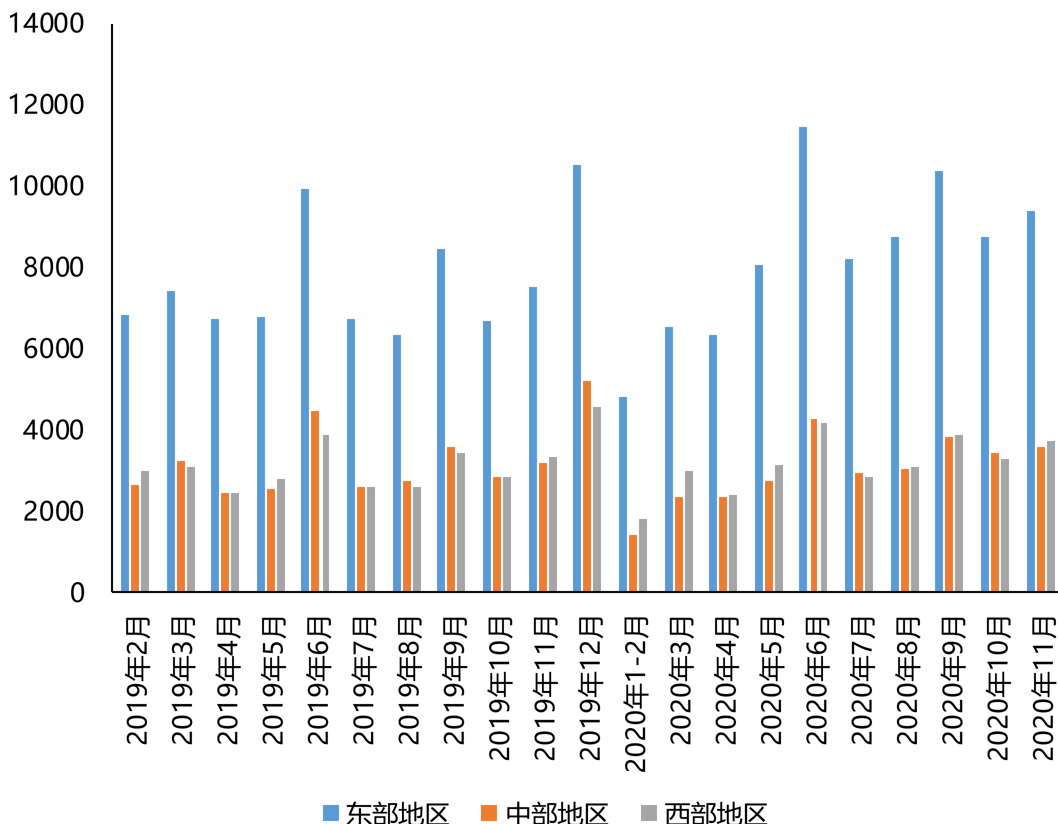
全国政策走势

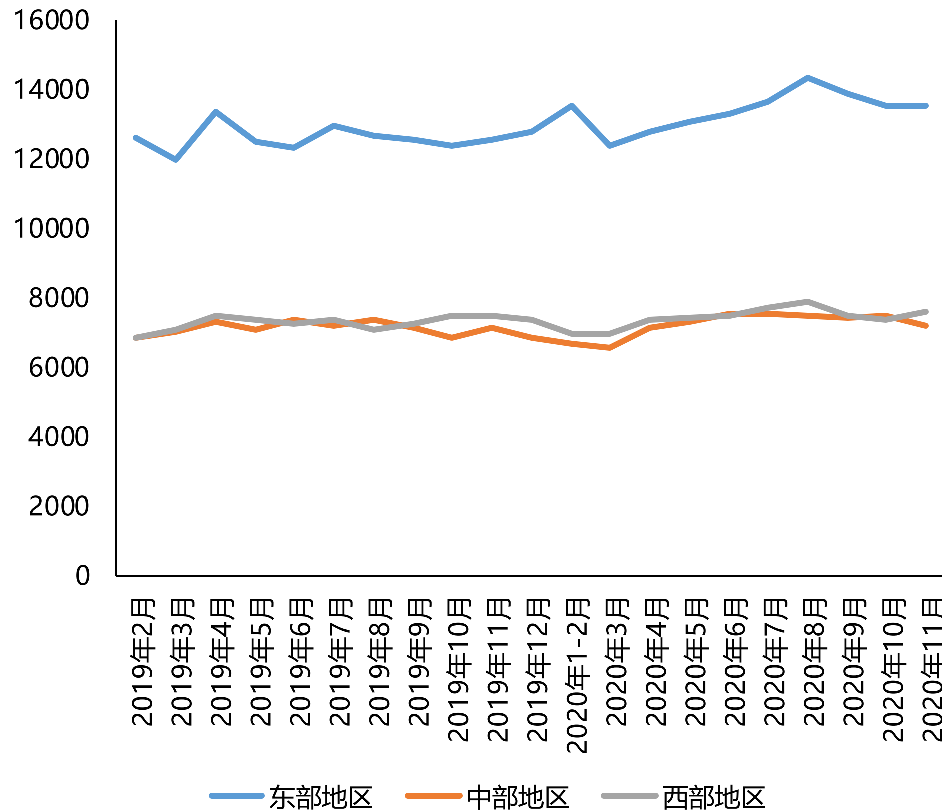
成都市场概述

未来市场趋势

【宏观楼市】分区域来看，东部城市热度居高不下，中部城市企稳，西部城市稳中微升。在一城一策影响下，城市间分化差异明显，整体相对平衡。中西部强核心城市持续补涨。

- **东部地区城市发展度高加之人口红利，房价处于高位，持续增长；中西部区域受国家战略发展推动，整体房价也呈现缓慢上升趋势。**





注:数据截止11月，来源国家统计局

Reallyinfo 锐理数据

电话：
028-85335800

【城市地位】成渝双城经济圈是引领西部开发开放的国家级城市群，属于国家经济增长第四级。目前提升为国家战略，双核协同步入快速发展时期，成渝迎新一轮发展机遇。

成渝城市群发展阶段

阶段1：城市群概念提出，各自为政

2006年成渝城市群概念提出。

2011年提出建设重庆成为国家中心城市。

2016年提出建设成都中心城市，成渝两地背向发展，各自为政。

阶段2：成渝双雄竞合，西部大开发战略

2016年后启动成渝城市群规划、四川五大经济区规划，成都向东，重庆向西发展。成渝由竞逐转向竞合。

阶段3：升级国家战略

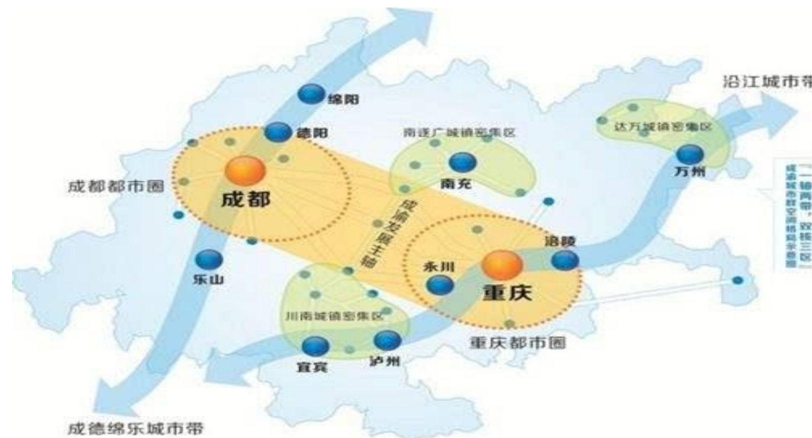
2019：支持成渝城市群发展

2019年4月8日，发改委印发《2019年新型城镇化建设重点任务》，培育形成新的重要增长极，**成渝城市群发展提升为国家战略。**

（四）深入推进城市群发展。有序实施城市群发展规划。加快京津冀协同发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设。扎实开展成渝城市群发展规划实施情况跟踪评估，研究提出支持成渝城市群高质量发展的政策举措，培育形成新的重要增长极。有序推动哈长、长江中游、北部湾、中原、关中平原、兰州—西宁、呼包鄂榆等城市群发展规划实施，建立健全城市群协调协商机制。加快出台实施天山北坡、滇中两个边疆城市群发展规划。指导省内城市群有序发展，提高一体化建设水平。坚持以中心城市引领城市群发展，推动一些中心城市地区加快工业化城镇化，增强中心城市辐射带动力，形成高质量发展的重要助推力。（发展改革委、各省级有关部门负责）

2020：成渝双城经济圈

中共中央政治局召开会议，审议《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》。推动成渝地区双城经济圈建设，是**构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的一项重大举措。**



Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【城市地位】成都在国际、国内、成渝双城经济圈中均占据重要地位，属于推动经济内循环发展的战略城市，发展潜力不断释放。

更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com

全国宏观经济

成都宏观环境

- 城市发展
- 城市经济
- 城市人口
- 城市交通
- 城市基建

政策走势分析

成都市场概述

未来市场趋势



成都城市定位

- **“一带一路”和长江经济带战略交汇点**
- **第六座国家中心城市**
- **新一线城市首位**
- **成渝双城经济圈核心城市**
- **四川省首位城市**

成都城市排名

- **2020年世界二线强城市 第9名**
- **2020年世界城市整体排名 第59名**
- **2019年全球经济竞争力 第54名**
- **2020年中国最具幸福感城市 第1名（连续12年蝉联）**
- **2019年中国最具人才吸引力城市 第7名**
- **2020年中国旅游城市 第4名**
- **2020年中国机遇之城 第5名**

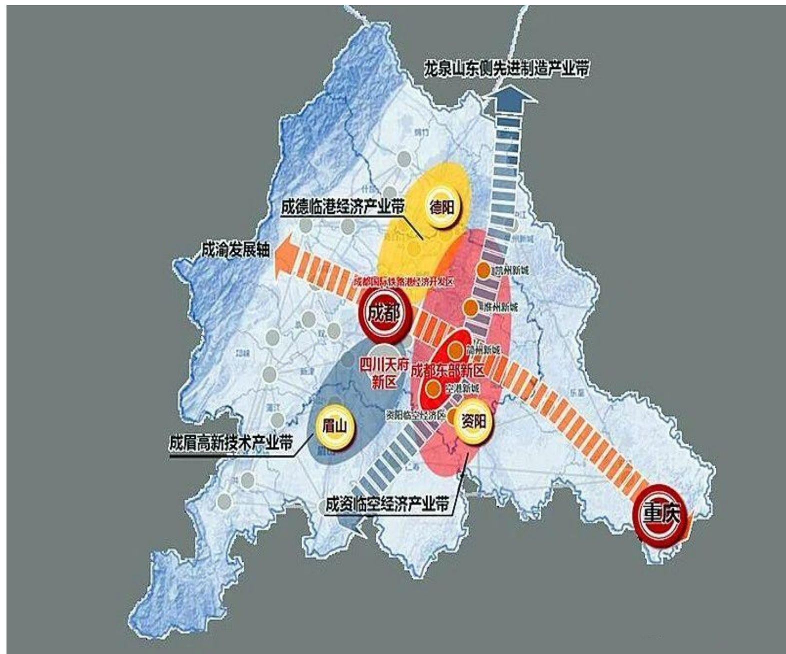
Reallyinfo 锐理数据

电话：
028-85336302

【城市规划】四川积极实施一干多支战略，成都极核效应显著，川南、川东北发展空间较大。目前快速推进成德眉资同城化发展，扩大城市界面，实现扩容，强化中心城市地位。眉山受天府新区产业辐射，资阳在建S3线交通利好，发展潜力较大。

- 2020年12月，省委十一届八次全会提出，进一步**建强主干、壮大多支、促进干支联动**，深化拓展“**一干多支、五区协同**”战略部署，打造带动全国高质量发展的重要增长极和新的动力源。强化成渝主轴支撑引领，发挥**川南、川东北两翼**带动作用，加快建设成德绵乐（雅）广攀、成南达、攀（乐）宜泸重要经济带，优化形成“一轴两翼三带”的区域经济布局。





经济区	2019年GDP（亿元）	2019年常住人口（万人）
成都平原经济区	28296	3852
川南经济区	7545	1552
川东北经济区	7310	2142
川西北经济区	779	215
攀西经济区	2686	614

- **成德眉资同城化**：2020年12月，成都十四五规划提出，**推动形成成德眉资同城化发展新格局**，**创建成德眉资同城化综合试验区，加快建设经济发达、生态优良、生活幸福的现代化都市圈。**
- 产业：强化产业链、供应链协作，组建以成都为中心的电子、新能源、医药、商贸产业生态圈联盟，积极推动构建以德阳为中心的重型装备制造产业生态圈、以资阳为中心的口腔医疗产业生态圈。
- 交通：成德S11线（规划推进中）、成眉S5线（规划推进中）、成资S3线（在建，2024建成通车）。



电话：
028-85336302

全国宏观经济

成都宏观环境

- 城市发展
- 城市经济
- 城市人口
- 城市交通
- 城市基建

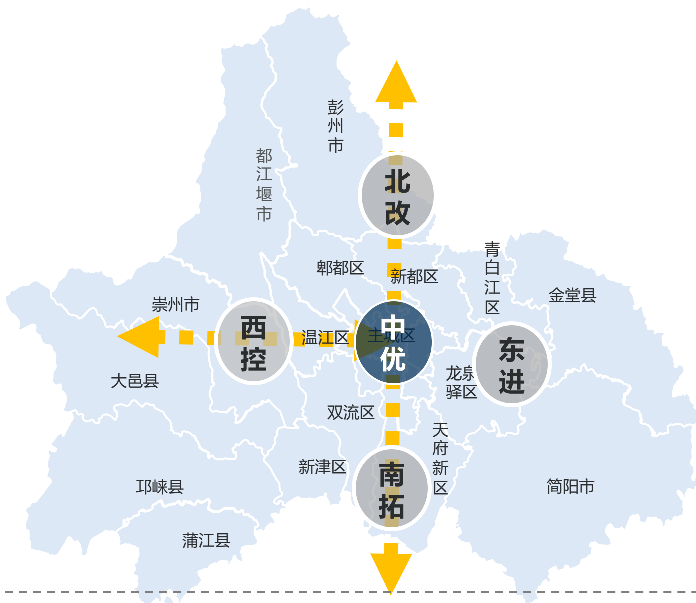
政策走势分析

成都市场概述

未来市场趋势

【城市规划】东进、南拓为城市重点发展方向，天府新区调整架构，未来将由统一机构协调管理。作为成都第二主战场，设立东部新区，打造国家向西向南开放新门户。

更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com



中优：

- 2020年9月，陆续出台《关于进一步推进中优区域城市有机更新用地支持措施》等**意见稿**，对于**城市更新**项目，给予**容积率转移平衡**、容积率奖励、分期缴纳土地款等支持措施。

北改：

- 2020年8月，在青白江、金堂设立**成都国际铁路港经济开发区**。建设全面体现新发展理念的“一带一路”对外开放合作高地。
- 北改区域扩展为以新都、青白江、金堂三个核心区为主体，金牛、成华、彭州、龙泉驿为四个协同区，重点推动产业重构、形态改造、功能提升。

东进：

- 2020年4月，省政府批复同意设立东部新区。

南拓：

- 2020年6月，**新津撤县设区**，新津融成都发展速度加快。
- 2020年12月，设立**四川天府新区党工委管委会**。
- 2020年12月，提出发展天府新区、东部新区、科学城**两区一城**。

四川天府新区新架构

- 2020年12月，四川天府新区管理委员会办公室、天府新区成都党工委，**合并为四川天府新区党工委**。彻底去掉四川天府新区管委会办公室，方便四川天府新区目前实质性运转的成都+眉山由**统一机构管理协调**。

东部新区成立

- 2020年4月，省政府批复同意设立东部新区。
- 高起点高规划，**东部新区**将做强链接全球的门户枢纽功能、资源配置功能，着力打造国内循环的产业腹地和国际循环的流量链接。
- 定位：**国家向西向南开放新门户、成渝地区双城经济圈建设新平台、成德眉资同城化新支撑**、**新经济发展新引擎、彰显公园城市理念新家园**
- 重大基建：**天府机场、奥体公园**
- **现状：**

1、成立中共成都东部新区工作委员会、成都东部新区管理委员会等，成都东部新区综合部、战略研究局等11部门主要负责人已上任。

2、连通成都与天府机场的地铁18号线已通车。



推进东进、南拓、西控、北改、中优，构建一心三轴多中心总体空间结构：

- 2020年12月，成都十四五提出，坚定不移实施主体功能区战略，深入推进“东进、南拓、西控、北改、中优”，构建“一心三轴多中心”总体空间结构。东进区域规划建设以先进制造业和生产性服务业基地为战略支撑的现代化未来新城。南拓区域建设全市综合性副中心。西控区域建设具备高端绿色成长基因的生物经济示范带。北改区域建设成都都市圈重要的经济增长极、链接欧亚的陆港门户枢纽、产贸结合的高质量发展先行区。中优区域打造高能级高品质生活城区。

Reallyinfo 锐理数据

电话：
028-85336302

【城市规划】十四五期间成都将打造大都市区—区域城市—功能区—新型社区四级空间体系。成都未来五年持续重点发展天府新区、东部新区、科学城，构建两区一城格局。

全国宏观经济

成都宏观环境

- 城市发展
- 城市经济
- 城市人口
- 城市交通
- 城市基建

政策走势分析

成都市场概述

未来市场趋势

1、*成都十四五发展目标：*

在世界城市体系和国家战略全局中，建设“未来之城”

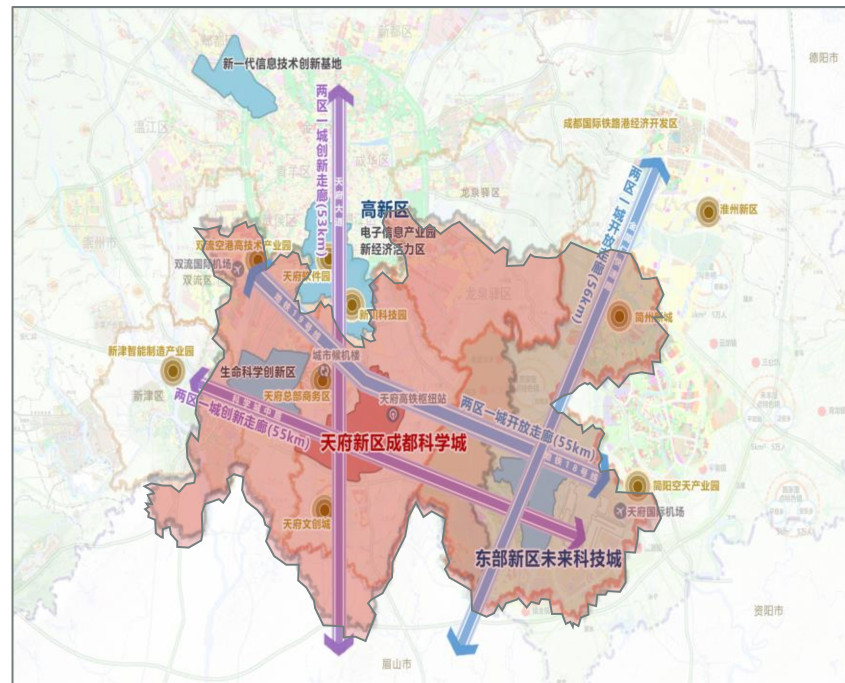
- 力争到2025年，全国重要的经济、科技、金融、文创、对外交往中心和国际综合交通通信枢纽核心功能迈上新台阶，人均国内生产总值达到中等发达国家水平，基本建成践行新发展理念的公园城市示范区。
- 城市空间体系方面：基本形成**“大都市区—区域城市—功能区—新型社区”四级空间体系**和人城境业高度和谐统一的美丽宜居公园城市形态。

2、*成都十四五发展路径：*

- 加快建设**国内大循环战略腹地和国内国际双循环门户枢纽**，积极融入更好服务新发展格局。
- 加快推动**成渝地区双城经济圈建设**，全面提升成都都市圈国际竞争力和区域辐射力。（提出**推动形成“两区一城”协同发展新格局。**）
- 加快建设**美丽宜居公园城市**，提高城市可持续发展的综合承载力。
- 加快建设科技创新中心，形成引领高质量发展的动力源。
- 加快建设高品质生活宜居地，全面增进民生福祉。
- 大力推动城乡融合发展试验区建设，全面提高城乡一体化水平。
- 加快建设独具人文魅力的世界文化名城，彰显天府文化国际影响力和美誉度。

两区一城

- 2020年12月，中共成都市委十三届八次全会提出，推动形成**天府新区、东部新区、科学城**“两区一城” 协同发展新格局，建设具有强大国际竞争力和区域带动力的高能级共同体。



Reallyinfo 锐理数据

电话：
028-85336302

【城市经济】受疫情影响，经济增速有所放缓，城市经济总量呈增长态势，发展势头良好

更多资料，欢迎访问　www.wenku120.com

全国宏观经济

成都宏观环境

- 城市发展
- 城市经济
- 城市人口
- 城市交通
- 城市基建

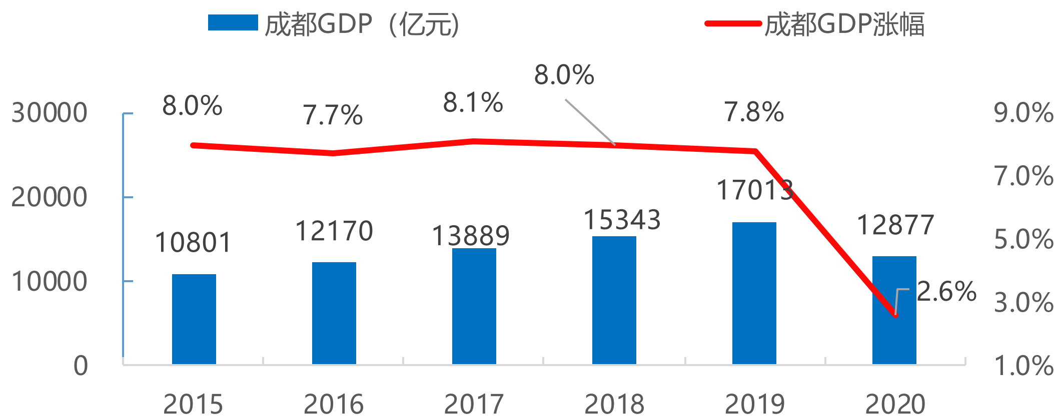
政策走势分析

成都市场概述

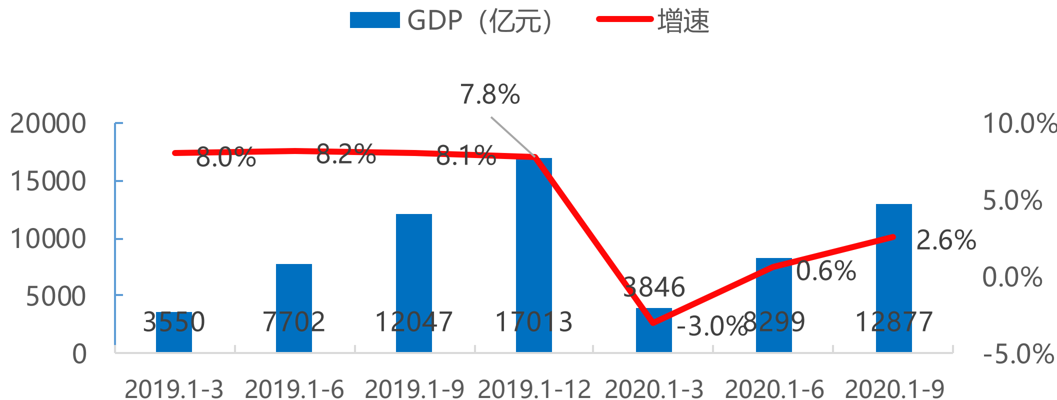
未来市场趋势

- 2020年前三季度成都GDP总量排名第七名，与2019年排名持平；前三季度GDP增速排名第三。
- 2020年前三季度，成都GDP总量达12877亿，同比增速2.6%，增速较上半年提高2.0个百分点；其中第三季度增长6.3%。
- 2020年分季度看来，一季度受疫情影响，增速度增长，二季度开始经济回暖，增速回正。

成都2015-2020年前三季度GDP及增速（单位：亿元）



成都2019-2020年分季度GDP及增速（单位：元）



注:来源成都统计局

全国城市2020年前三季度GDP排名

排名	城市	2020年前三季度GDP	增速
1	上海	27302	-3.0%
2	北京	25760	0.1%
3	深圳	19787	2.6%
4	重庆	17707	2.6%
5	广州	17476	1.0%
6	苏州	14208	2.4%
7	成都	12877	2.6%
8	杭州	11567	3.2%
9	南京	10602	3.3%
10	武汉	10520	-10.0%



电话：
028-85336302

【城市经济】三驾马车动能逐步恢复，经济回暖趋势明显

全国宏观经济

成都宏观环境

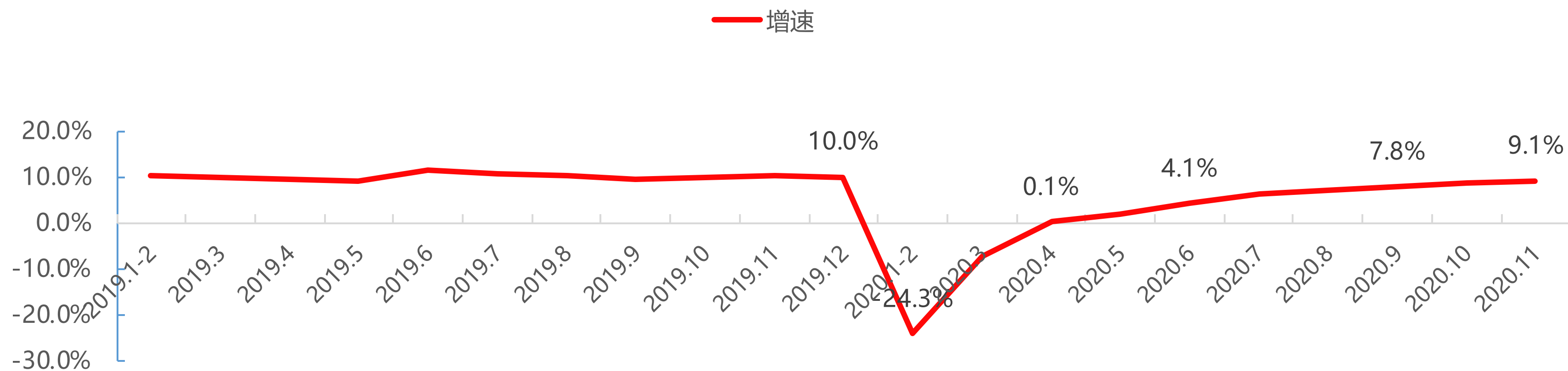
- 城市发展
- 城市经济
- 城市人口
- 城市交通
- 城市基建

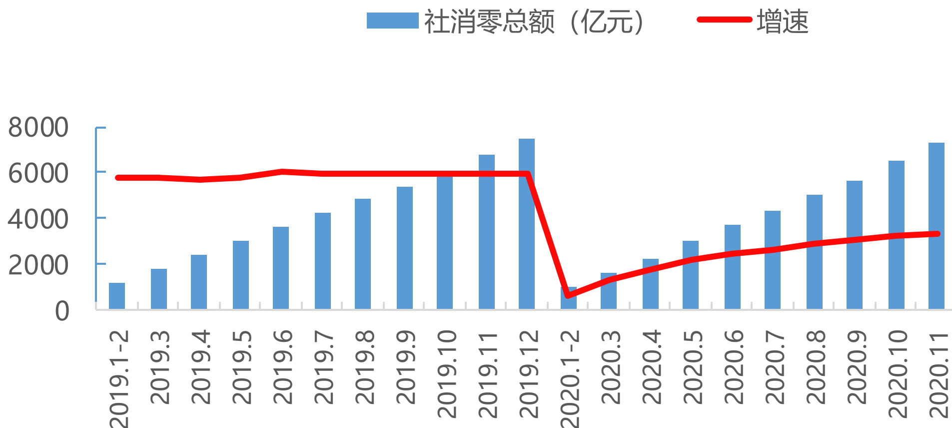
政策走势分析

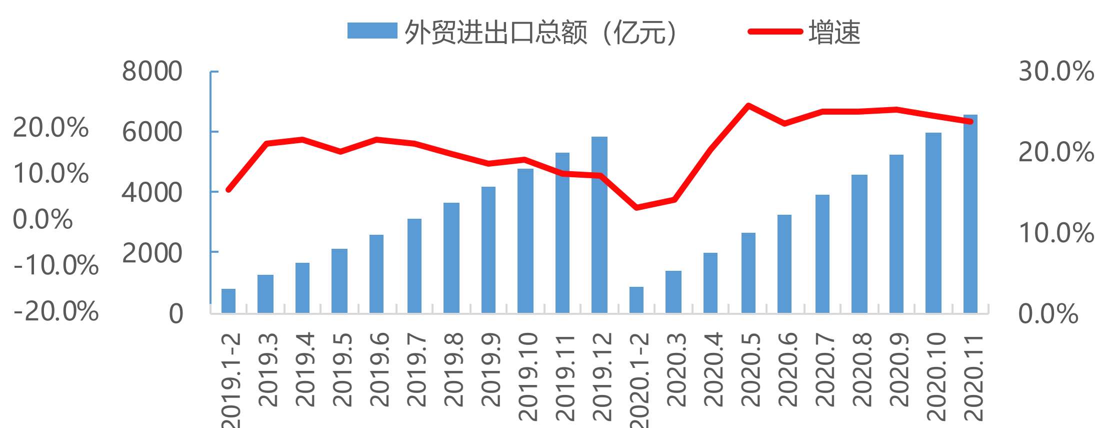
成都市场概述

未来市场趋势

- 投资：2020年前三季度成都固投同比增长7.8%，增速较上半年提高3.7个百分点。11月同比增长9.1%，投资回暖趋势明显。
- 消费：受疫情影响，前三季度成都社零总额5691.8亿元，同 比下降4.7%。
- 进出口：截止2020年11月成都进出口总额6566.4亿元，同比增长23.6%；第一季度因疫情影响增速下降，自4月起经济逐步恢复，保持20%以上高速增长。







注:来源成都统计局

Reallyinfo 锐理数据

电话：
028-85336302

全国宏观经济

成都宏观环境

- 城市发展
- 城市经济
- 城市人口
- 城市交通
- 城市基建

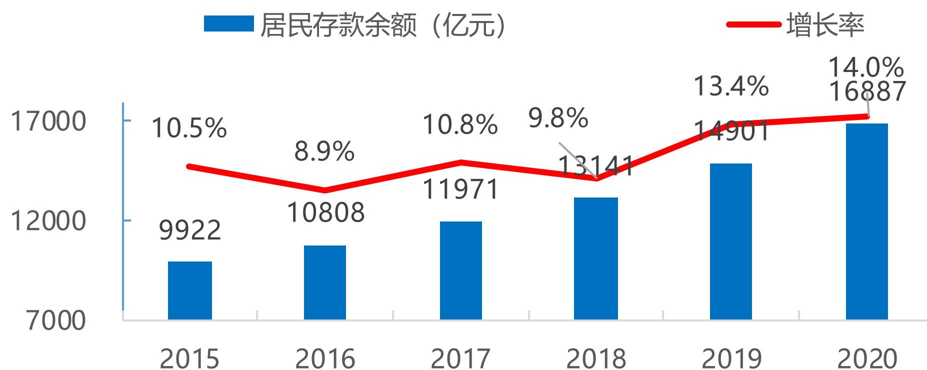
政策走势分析

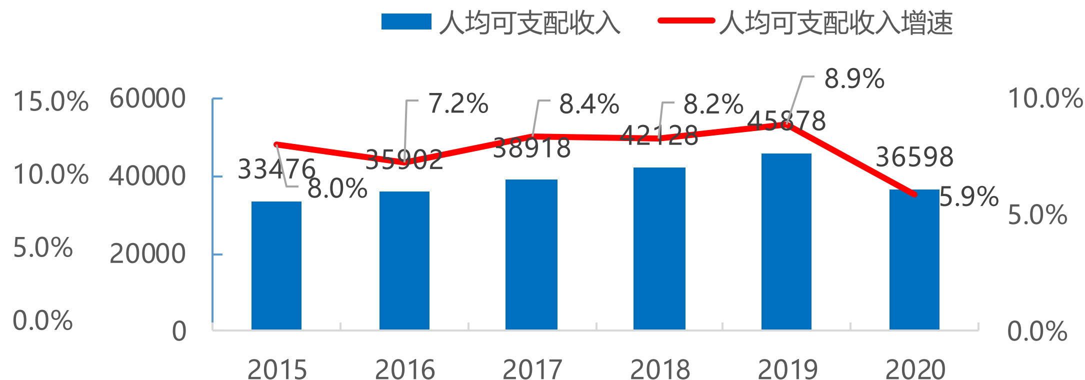
成都市场概述

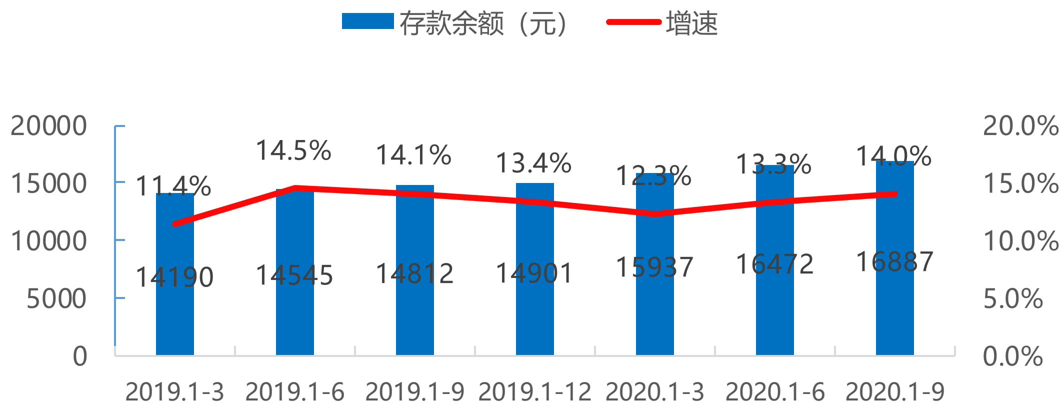
未来市场趋势

【收入消费】受疫情影响，社消零总额负增长，人均可支配收入和存款余额正增长，城市消费能力增强，消费意愿略微下降，城市消费潜力较大。

- **2020年成都前三季度社消零总额5692亿元，排名全国第6位，仅次于北上广深及重庆，城市消费潜力较大。**
- **2020年前三季度，居民存款余额16887亿元，增速14.0%；分季度来看，增速逐步上涨，消费意愿有所下降。**
- **城镇居民人均可支配收入36598元，同比增速5.9%，消费实力增强。**







注:来源成都统计局

全国城市2020年前三季度社消零总额排名

排名	城市	2020年前三季度GDP	增速
1	上海	11104	-5%
2	北京	9290	-13%
3	重庆	8330	-2%
4	广州	6650	-6%
5	深圳	6045	-9%
6	成都	5692	-5%
7	苏州	5497	-5%
8	南京	5167	-1%
9	杭州	4204	-5%
10	武汉	3990	-28%

Reallyinfo 锐理数据

电话：
028-85336302

全国宏观经济

成都宏观环境

- 城市发展
- 城市经济
- 城市人口
- 城市交通
- 城市基建

政策走势分析

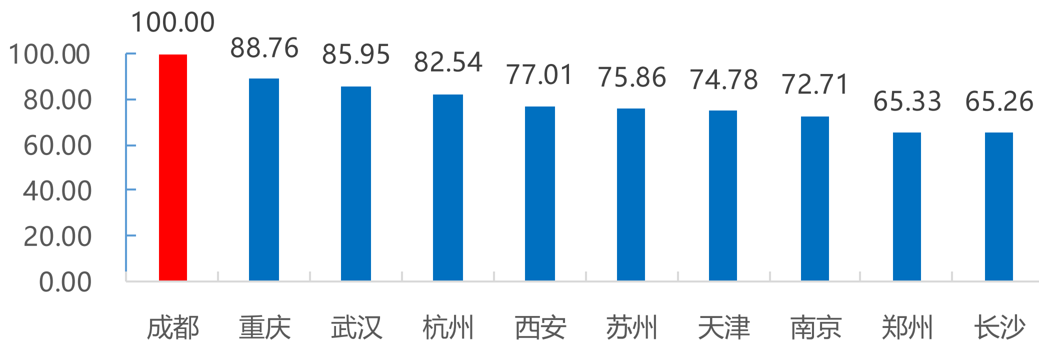
成都市场概述

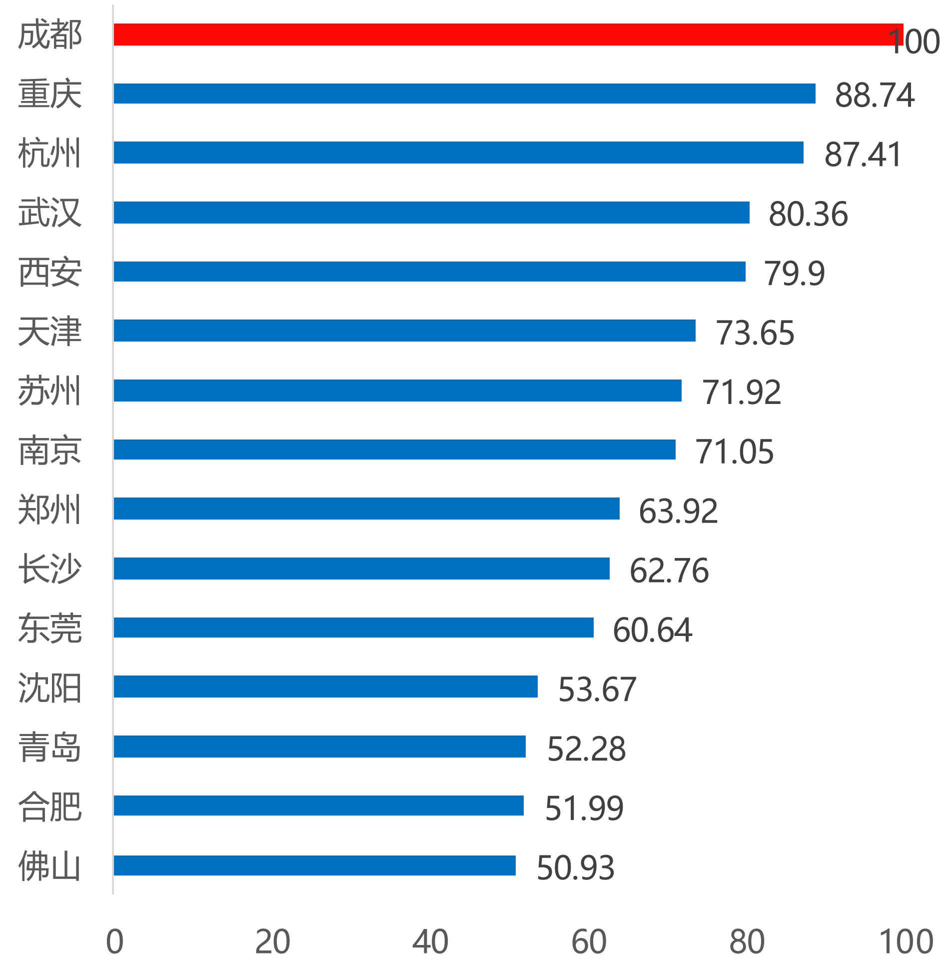
未来市场趋势

【收入消费】城市商业发展环境优越，商业消费活力高，消费形式多样化；疫情期间，政府加大消费支持力度，促进消费。

- 连续三年蝉联商业魅力指数新一线城市榜首；商业资源聚集度和生活方式多样性均位于新一线城市榜首。
- 根据《成都市2020年上半年首入品牌研究》，上半年引入首店122 家，继续领跑新一线城市。
- 成都市2020年共计发放消费补贴券4次，涉及财政统筹安排补贴资金8亿元，促进城市消费。







Reallyinfo 锐理数据

电话：
028-85336302

全国宏观经济

成都宏观环境

- 城市发展
- 城市经济
- 城市人口
- 城市交通
- 城市基建

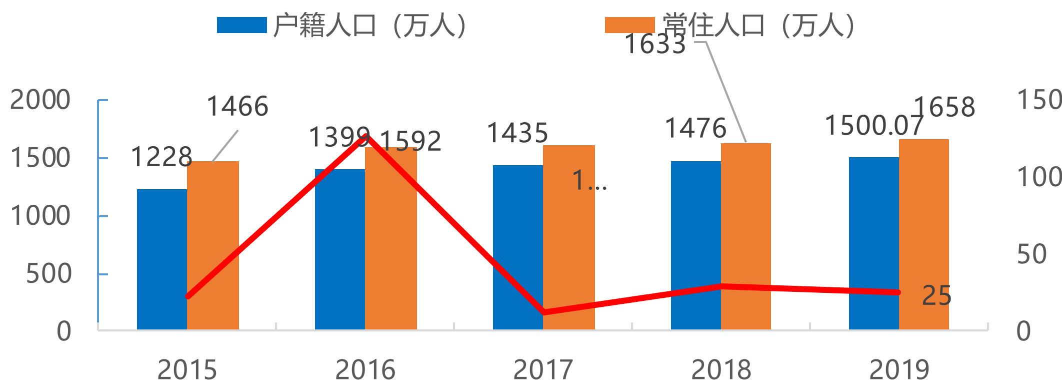
政策走势分析

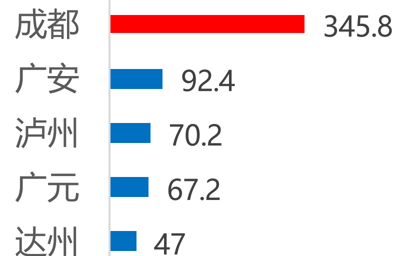
成都市场概述

未来市场趋势

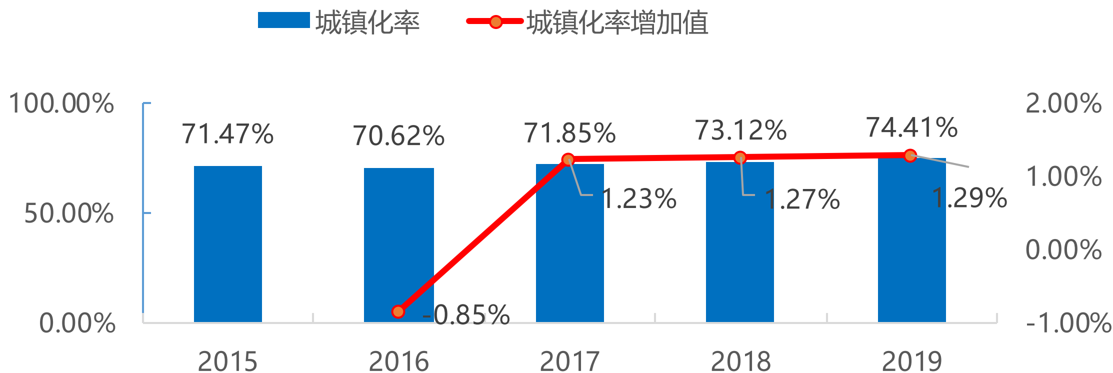
【城市人口】常住人口全国前列，人口支撑力强，人口增量仅次于广州、深圳；城市人口红利明显。

- 2019年，成都常住人口1658万人，排名全国第四；常住人口增量25万人，在前十城市中，排名第三。
- 成都城镇化率逐步上升，2019年成都城镇化率74.41%，具备一定城市发展空间。





疫情期间，根据省大数据中心统计（数据截止2020年3月24日），省内共计345.8万人流入成都市，位居全省第一，人口吸附优势明显。



注:来源成都统计公报

全国城市2019年常住人口排名

排名	城市	常住人口（万人）	人口增量（万人）
1	重庆	3124	23
2	上海	2428	4
3	北京	2154	-1
4	成都	1658	25
5	天津	1562	5
6	广州	1531	40
7	深圳	1344	41
8	武汉	1121	13
9	石家庄	1103	8
10	哈尔滨	1076	-10

Reallyinfo 锐理数据

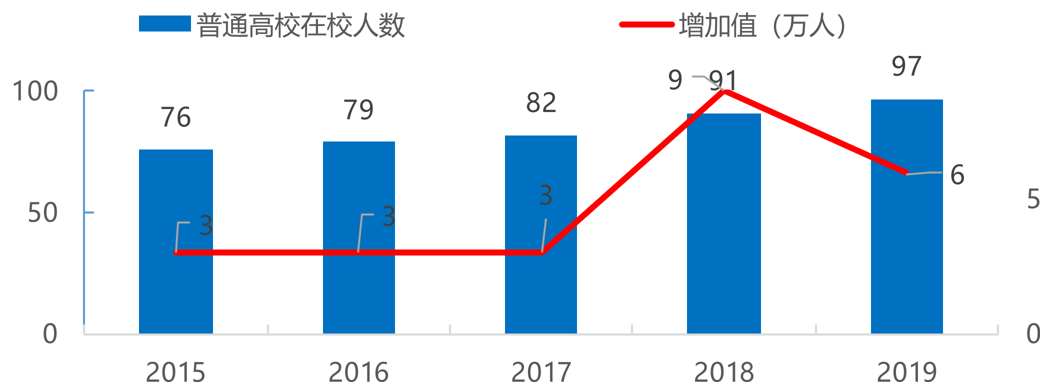
电话：
028-85336302

- 全国宏观经济
- 成都宏观环境
  - 城市发展
  - 城市经济
  - 城市人口
  - 城市交通
  - 城市基建
- 政策走势分析
- 成都市场概述
- 未来市场趋势

【城市人口】教育人口逐年增加，人才吸引力靠前，城市发展活力高

- 2019年，成都高校在校人数97万人，增加值6万人；成都中小学生在校人数166万人，增加值7万人。
- 2019年成都应届生人才流入排名全国第5；海归和流动人才流入排名全国第6。人才吸附能力强。

成都2015-2019年普通高校在校人数（单位：万人）



成都2015-2019年中小学（单位：万人）



注:来源成都统计公报

2019年应届生、海归、流动人才流入TOP10城市

排名	应届生	海归	流动人才
1	北京	北京	北京
2	上海	上海	上海
3	深圳	深圳	深圳
4	广州	广州	广州
5	成都	杭州	杭州
6	杭州	成都	成都
7	郑州	南京	南京
8	南京	天津	郑州
9	西安	苏州	天津
10	天津	青岛	苏州

Reallyinfo 锐理数据

电话：
028-85336302

- 全国宏观经济
- **成都宏观环境**
  - 城市发展
  - 城市经济
  - 城市人口
  - 城市交通
  - 城市基建
- 政策走势分析
- 成都市场概述
- 未来市场趋势

【外部交通】国内重要交通枢纽城市，双机场城市；未来持续提升与全国重点城市连接度。

- 2020年12月24日，成渝高铁最高时速**由300公里提升到350公里**，成渝双城实现高铁**一小时直达**，促进**成渝地区双城经济圈**。

双机场“两场一体”运营

- 天府机场建成后，双流国际机场为主要服务**国内点对点商务航线的区域航空枢纽**，同时保留国际口岸功能。
- 天府机场预计2021年建成投运，运营初期为**成都国际航空枢纽的主枢纽**，承担**客运和货运的核心枢纽功能**。
- 远期，逐步演变形成“一大一小” “两场一体”差异发展的**双国际枢纽机场体系**。



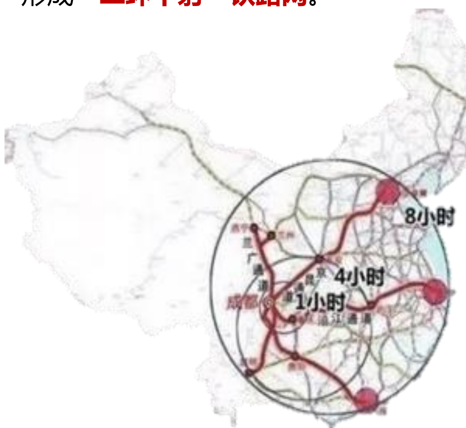


2019年全国机场吞吐量排名TOP10

排名	机场	吞吐量（万人）
1	北京首都	10001.3
2	上海浦东	7615.34
3	广州白云	7337.84
4	**成都双流**	**5585.85**
5	深圳宝安	5293.19
6	昆明长水	4807.59
7	西安咸阳	4722.05
8	上海虹桥	4563.78
9	重庆江北	4478.67
10	杭州萧山	4010.84

- 2020年1-9月，双流机场旅客吞吐量**2888.84万人次**，排名**全国第二**。

重点建成**全国五大**铁路枢纽。
形成**“二环十射”铁路网**。



成都至全国铁路时间情况

成都——重庆	1小时2分
成都——西安	3小时14分
成都——兰州	7小时6分 成兰铁路（在建）
成都——昆明	5小时21分 成昆新线（在建）
成都——北京	7小时46分
成都——上海	11小时29分
成都——广州	7小时40分
成都——重庆	成渝中线（可研阶段）

成都全国高速布局



- 2022年，成都市将规划形成**“3绕15射”**高速公路网络，总里程超过1300公里。
- 形成成都至重庆**3小时**，及至周边省会城市贵阳、昆明、西安、武汉**8小时**，至京津冀、珠三角、长三角地区**20小时的**高速公路交通圈。

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【外部交通】高速铁路路网发达，与川内二级城市连接度高，未来逐步形成小时经济圈效应。

全国宏观经济

成都宏观环境

- 城市发展
- 城市经济
- 城市人口
- 城市交通
- 城市基建

政策走势分析

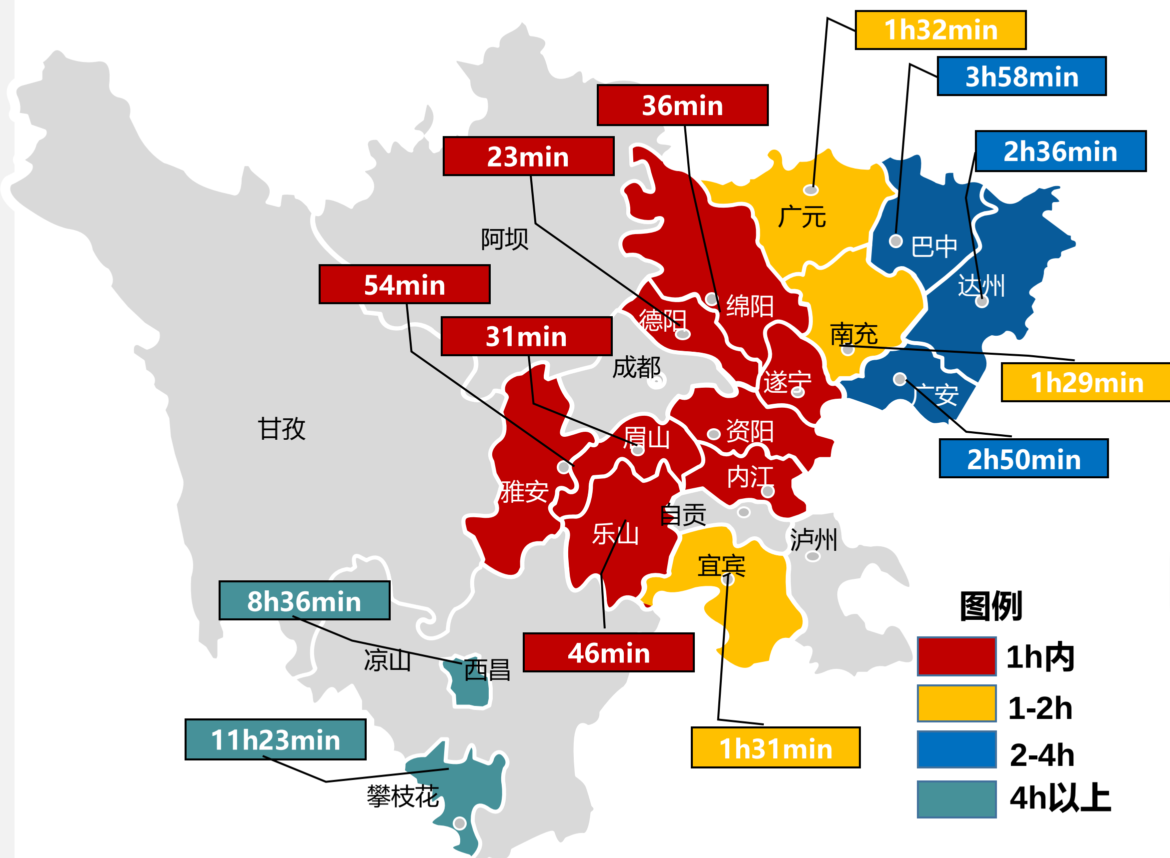
成都市场概述

未来市场趋势

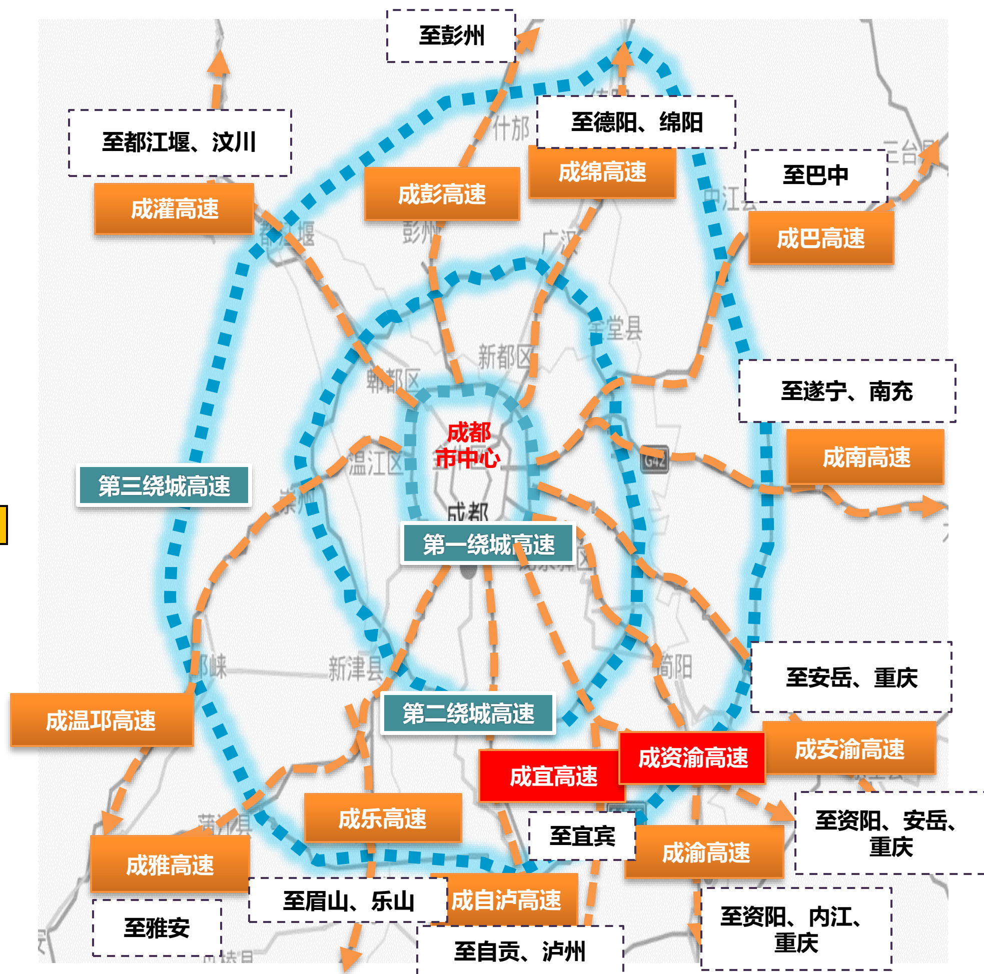
- 2023年前预计开通3条，联通西昌、攀枝花、泸州以及自贡四座城市，缩短通勤时间，增加与周边城市连接度。
- 2020年12月31日，成都同时开通了成宜高速、成资渝高速、天府机场高速、成都“三绕”（德简段、蒲都段）4条高速,进一步的增强干道交通通达性。

城市	在建线路	预计通勤时间
成都——西昌	成昆新线（在建，预计2022年通车）	2h30min
成都——攀枝花	成昆新线（在建）	3h
成都——泸州	川南城际（在建，预计2021年通车）	1h20min
成都——自贡	成自高铁（在建，预计2023年通车）	1h

成都至二级城市铁路时间



成都省内高速公路路网图



Reallyinfo 锐理数据

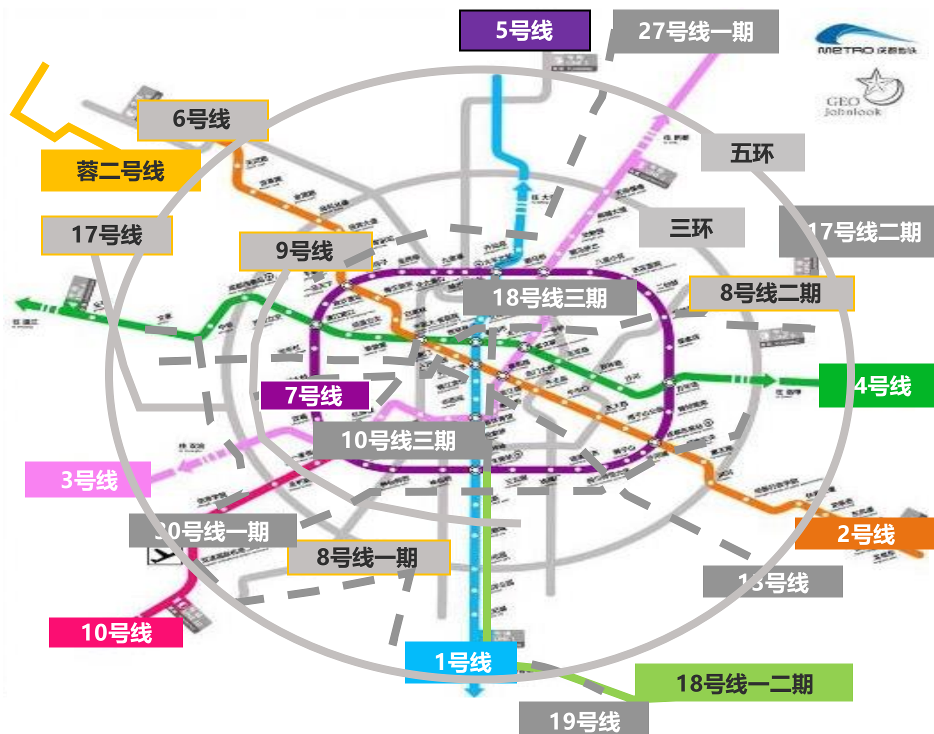
电话：
028-85336302

全国宏观经济
成都宏观环境
- 城市发展
- 城市经济
- 城市人口
- 城市交通
- 城市基建

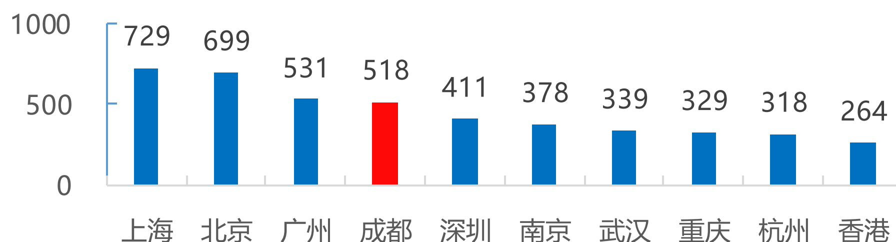
政策走势分析
成都市场概述
未来市场趋势

【内部交通】成都轨道交通近年来发展迅猛，交通连接度提升明显；未来保持强势发展势头。

- 2020年12月18日，成都地铁同时开通5条，总运营里程数达518公里，排名全国第四。有效缓解各区域至成都高新软件园，金融城交通压力，缩短上班通勤时间。未来五年地铁规划进一步增强主城5区与近郊新都、双流、龙泉、天府新区连通度。
- 成都五环路于2020年11月2日开工建设，全长约142.8公里，按计划将于2023年竣工，有效联通三圈层区域。



2020年全国轨道交通里程数TOP10（公里）



开通情况	线路	起始区	通车时间
2010-2019年开通	1号线	金牛-天府新区	2010年9月
	2号线	郫都-龙泉驿	2012年9月
	4号线	温江-龙泉驿	2016年1月
	3号线	新都-双流	2016年7月
	10号线	武侯-新津	2017年9月
	7号线	市区环线	2017年12月
	蓉二号线	高新西-郫都	2018年12月
	5号线	新都-天府新区	2019年12月
2020年开通	18号线（一二期）	天府新区-简阳	2020年9月
	8号线（一期）	成华-双流	2020年12月
	9号线（一期）	金牛-锦江	2020年12月
	6号线	郫都-高新	2020年12月
	17号线（一期）	成华-武侯	2020年12月
2024年开通	13号线（一期）	青羊-龙泉驿	计划2024年
	27号线（一期）	青羊-新都	计划2024年
	17号线（二期）	武侯-龙泉驿	计划2024年
	30号线（一期）	双流-龙泉驿	计划2024年
	19号线（二期）	双流-天府新区	计划2024年
	18号线（三期）	高新-金牛	计划2024年
	8号线（二期）	成华	计划2024年
	10号线（三期）	武侯-青羊	计划2024年

Reallyinfo 锐理数据

电话：
028-85336302

【城市基建】未来三年成都以5G新基建建设为主，大力推进成都对外轨道、航空连接度，提升成都辐射城市交通连接，打造现代综合交通枢纽。新基建带动城市现代化建设加速。

成都市新型基础设施建设行动方案（2020-2022年）

——2020年7月



大力推进城际高速铁路和城际轨道交通建设，加快构建链接全球、辐射欧亚、快捷高效的现代综合交通枢纽

建强综合交通主枢纽（综合交通）

- 启动天府枢纽站、东部新区枢纽站建设，推进成都国际铁路港建设，提升双流国际机场、天府国际机场空铁公联运功能

提升轨道交通畅行力（轨道交通）

- 加快成都—资阳（S3线）、成都—眉山（S5线）、成都—德阳（S11线）市域铁路建设；推进8号线二期、19号线、27号线一期、30号线一期等重大项目建设

打造智能交通新设施（智能交通）

- 深度应用互联网、大数据、人工智能等新技术，推动传统基础设施转型升级，加快形成融合基础设施

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

全国经济回暖、土地攀升、住宅新高
成都持续向好、规划、轨道带动区域轮动发展

全国环境

- 国内疫情控制有效，经济持续回暖，未来将推动以内循环为主体的经济发展；
- 经济三驾马车主要依靠投资带动，消费贡献率逐步减弱；
- 全国土地市场回暖明显，拿地价格不断攀新高；住宅量价双涨，持续突破。

成都环境

- 成都迎来时代发展新机遇，城市持续扩容，推动同城化发展。十四五将深化“两区一城”发展；
- 成都内外交通持续加强，对外实现省内、国内人口吸附，内部轨交带动城市内轮动；
- 成都经济实力、人口吸附能力全国靠前，竞争实力逐步增强。

Reallyinfo 锐理数据

02 政策走势

1 全国政策

2 成都政策

- 全国宏观环境
- 成都宏观环境
- **政策走势分析**
  - 全国政策
  - 成都政策
  - 政策小结
- 成都市场概述
- 未来市场趋势

【重要政策】宏观政策方面，积极的财政政策和稳健的货币政策，注重实效性和精准性。房地产政策方面坚持“房住不炒”，按照“因城施策”原则，保证市场健康运行。

宏观政策

会议	日期	内容
中央政治局会议	2020.2.19	**积极的财政政策**要更加积极有为；**稳健的货币政策**要更加灵活。为疫情防控、复工复产和实体经济发展提供精准金融服务
中央政治局会议	2020.3.27	要加大宏观政策调节和实施力度，**积极的财政政策和稳健的货币政策**，适当提高财政赤字率，发行特别国债、增加地方专项债券，引导贷款市场利率下行，保持流动性合理充裕。
中央政治局会议	2020.4.17	要以更大宏观政策调节和实施力度，**积极的财政政策和稳健的货币政策**，提高赤字率，发行特别国债、增加地方专项债券，引导贷款市场利率下行，保持流动性合理充裕。
中央政治局会议	2020.5.15	**积极的财政政策和稳健的货币政策**，就业优先政策要全面强化。要加大宏观政策实施力度，着力稳企业保就业。
两会政府报告	2020.5.22	**积极的财政政策和稳健的货币政策**，赤字率拟按3.6%以上安排，财政赤字规模比去年增加**1万亿元**，同时发行**1万亿元**特别国债。引导广义货币供应量和社会融资规模增速明显高于去年。
中央政治局会议	2020.7.30	财政政策要更加积极有为、注重实效；**货币政策要更加灵活适度、精准导向。**
国务院政策例行吹风会	2020.11.6	**稳健的货币政策将更加灵活适度、精准导向**，根据形势变化和市场需求及时调节政策力度、节奏和重点。

房地产政策

会议	日期	内容
金融工作会议	2020.2.21	提出坚持**“房住不炒”的定位，按照“因城施策”**的基本原则，加快建设房地产金融长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，促进市场平稳运行。
全国两会	2020.5.22	**坚持“房住不炒”的定位，因城施策**，促进房地产市场平稳健康发展
住建部会议	2020.7.24	韩正主持召开，再次强调**“房住不炒”定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段。**北京，上海、广州、深圳、南京、杭州、成都、宁波、长沙等10个个城市参加座谈会。
住建部、人民银行联合会议	2020.8.20	提出**“三道红线”**，将房企分为“红橙黄绿”四挡，房企融资环境整体趋紧，倒逼房企去杠杆、降负债；**融资环境收紧**
住建部会议	2020.8.26	再次召开会议，毫不动摇坚持**“房住不炒”定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段**，保持调控政策连续稳定性，确保房地产市场平稳健康发展。约谈沈阳、长春、**成都**、银川、唐山、常州等6城。
十四五规划建议	2020.11.3	**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策**，促进房地产市场平稳健康发展。

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85335800

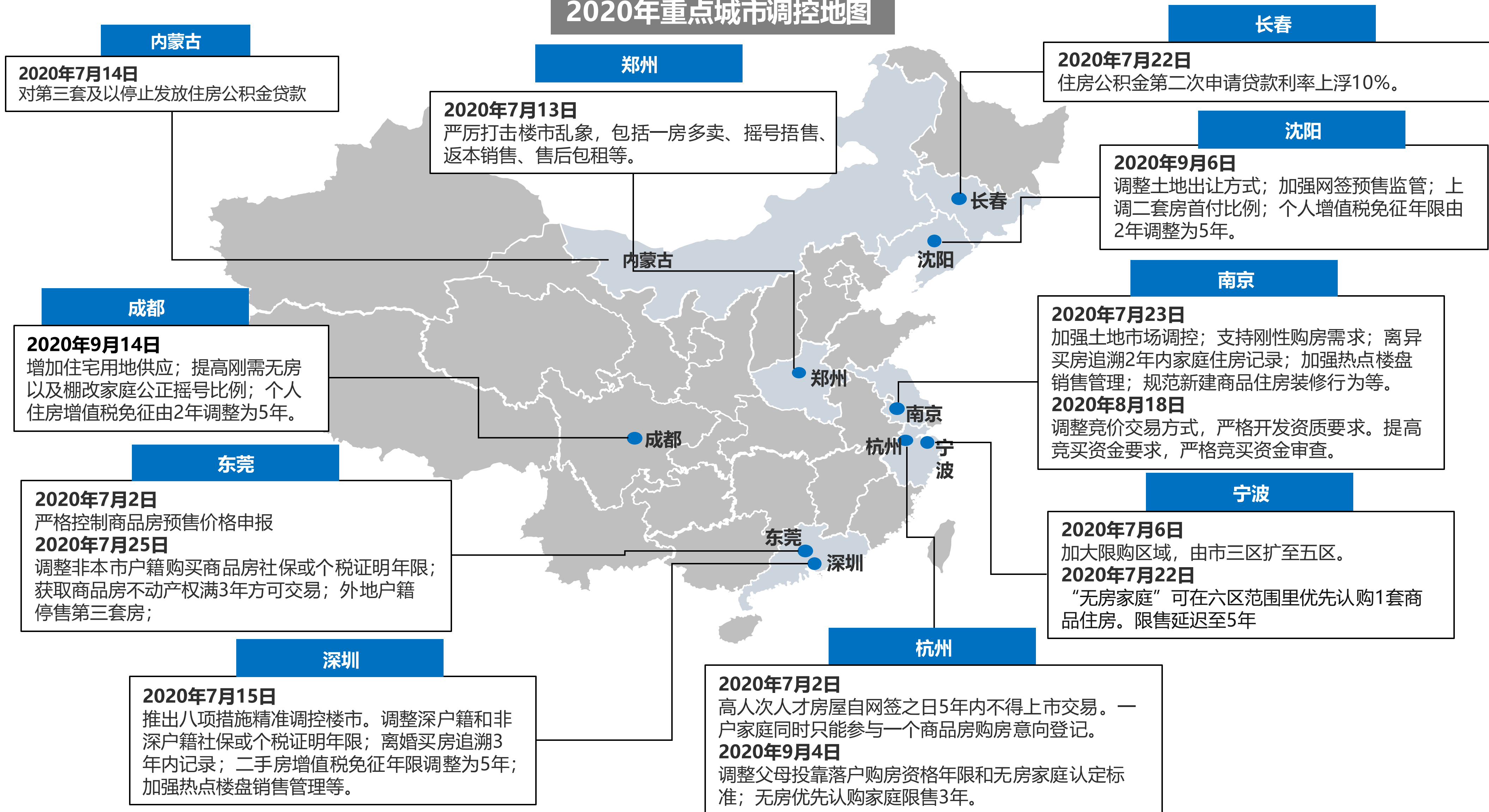
全国宏观环境
成都宏观环境
政策走势分析
- 全国政策
- 成都政策
- 政策小结

成都市场概述
未来市场趋势

【楼市政策】2020年上半年楼市在“房住不炒”的前提下，总体基调偏松。下半年，多地收紧房地产调控政策，调整限购、限售、首付比例等，针对性出台调控政策，稳定市场。

- 2020年上半年多地政策涉及限购、降低首付、减少预售条件，均在几天内被严令撤回。

2020年重点城市调控地图



Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85335800

全国宏观环境
成都宏观环境
政策走势分析
- 全国政策
- 成都政策
- 政策小结

成都市场概述
未来市场趋势

【政策走向】成都楼市政策呈现周期性变化，当前坚持"房住不炒"、"因城施策"，政策松弛结合，保证成都楼市平稳发展，目前成都政策趋紧，调控力度强。

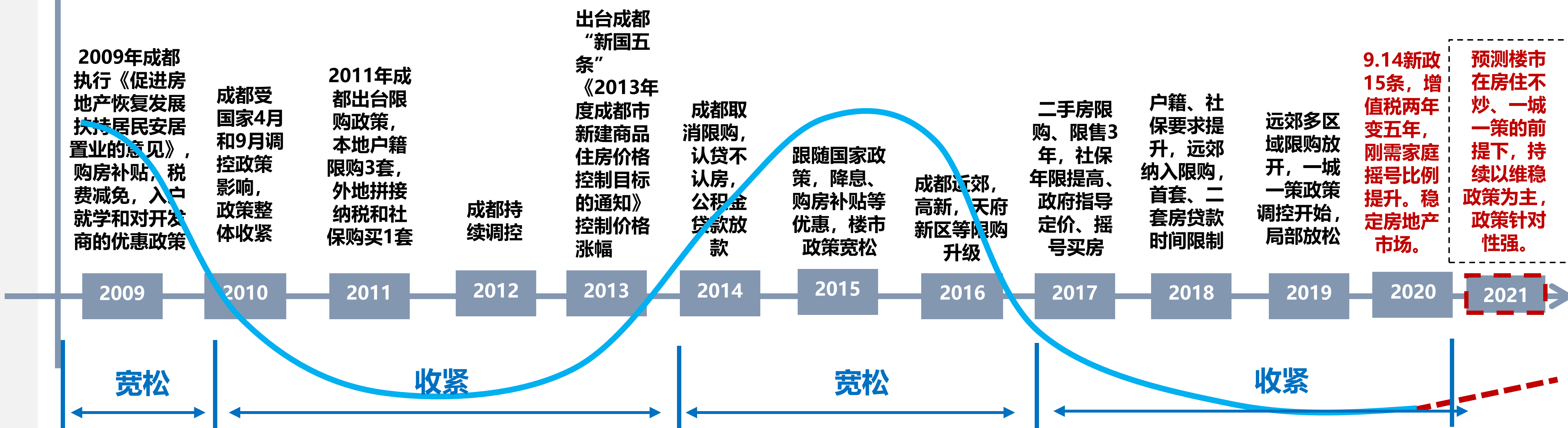
- 2020.9.14发布《成都市人民政府办公厅关于保持我市房地产市场平稳健康发展的通知》：
  - 优化供应结构，增加住宅用地供应，引导市场主体理性拿地。
  - 提高公证摇号中棚改、无房居民家庭优先的比例。
  - 发挥税收调节作用，个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年。



- 2020.11.24发布《关于完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的补充通知》，精准覆盖刚需无房客群，通过四类顺位排序的方式进行人数筛选后进行摇号，摇号人数3倍封顶。

成都楼市政策走势

成都：整体跟随国家政策周期，实行一城一策，松弛结合



Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

全国宏观环境

成都宏观环境

政策走势分析

- 全国政策
- 成都政策
- 政策小结

成都市场概述

未来市场趋势



电话：
028-85336302

【土地政策】增加住宅用地供应；通过调控土地竞拍方式和最高限价合理控制土地价格，对开发企业成本控制要求高，增加了开发商拿地开发难度。

		具体说明	政策强度	政策影响
土地政策	9.14新政	1、住宅用地占经营性用地的比重**不低于60%**，供需紧张区域**不低于70%**，优先确保保障性住房用地供应。2、建立房价地价联动机制，有效调控土地价格。3、坚决打击捂地、捂盘行为。	中	新政后，截止12月底，成都主城成交25宗住宅类用地，合计1724亩。同比2019年上涨43%。**住宅用地供应量明显增大。**
	竞拍方式	1、“设置最高限价+竞配建并无偿移交租赁**住房面积比例**”，2、“配建并无偿移交统筹住房固定套数+限定商品住房清水最高销售均价+设置土地最高限价+续竞配建并无偿移交统筹**住房套数**”3、“**限定商品住房清水最高销售均价**+设置土地最高限价+竞配建并无偿移交统筹**住房面积比例**”，**限精装、限别墅**。4、“设置底价+最高限价+竞配建并无偿移交统筹住房面积比例”。	紧	截止2020年底，供应11宗“限清水均价”地块，均已成交。锦江区12月1日出让地块设置底价。**出让条件设置增加获地成本，控成本要求高，加大开发商拿地难度。**
	限价	控制最高限价溢价率，涨幅基本**控制在15%**以内，超过后开始续竞配建并无偿移交统筹住房。	紧	通过控制最高限价涨幅，**有效控制土地价格**

【市场政策】市场限价、限贷、限售、资金监管政策严苛；就无房刚需家庭进行针对性摇号政策倾斜调整。

		具体说明	政策强度	政策影响
市场政策	9.14新政	1、个人增值税年限由**2年调至5年** 2、棚改摇号比例由**10%提升至20%**，刚需比例由**50%提升至60%**，	紧	稳定二手房市场价格，促进新房市场去化。提升刚需无房家庭中签率。
	摇号政策	1、登记购房人数**超当期准售房源数3倍**的楼盘，全部房源向无房家庭及棚改货币化安置住户销售，无房居民家庭**占比≥70%**，剩余房源用于棚改用户选购。通过四类顺位排序的方式进行人数筛选后进行摇号，摇号人数**3倍封顶**。2、3倍以下报名人数房源按照之前政策执行。	紧	针对高性价比“网红”楼盘，**精准覆盖无房刚需人群**，做到“房住不炒” “职住平衡”。
	限购	成都实行区域限购。1、高新南区可购买本区域以及天府新区、主城区、高新西；2、天府新区可购买本区域以及主城、高新西；3、主城可购买本区域及近郊、天府新区及高新西；4、近郊可购买本区域以及主城、高新西；5、远郊只可购买本区域。	中	**抑制住房投资投机，防止市场过热化**
	限贷	1、成都认贷认房，首套房最低首付款比例**不低于30%**；二套房首付**不低于60%（天府新区、高新南为70%）**；2套及以上停止商业按揭贷款。2、精装在降价不降标准的前提下，方可办理贷款。	紧	
	限售	成都范围内，商品房在获取不动产权证**满3年后**才能交易转让。商办类项目无限售年限限制。	中	
	限价	控制清水和精装预售价格，开启**清水最高限价3万**（口头通知），精装标准**限价4200元/㎡，**	紧	**一刀切限价政策，防止价格上涨过快**
	预售监管政策	1、预售款**全部直接存入开发商预售合同约定的监管账户**。2、预售款的监管期限自商品房取得预售许可证之日起，**至完成工程并联竣工验收合格后商品房集中交付止。2、**根据**工程进度进行明确资金余额管理要求**。3、**资金监管额度与企业信用和额度直接挂钩**。	中	对开发商资金实力提升，**防止烂尾楼出现，保护购房客户权益**
	人才落户新政策	1、应届大专生可直接落户成都。2、往届大专生可凭毕业证在**成都东部新区、三圈层（新津区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、大邑县、蒲江县）申请人才落户。**	松	增强人口吸附能力，提高人口聚集度，对房地产市场起到一定支撑作用



电话：
028-85336302

全国宏观环境
成都宏观环境
政策走势分析
• 全国政策
• 成都政策
• 政策小结
成都市场概述
未来市场趋势

坚持房住不炒、调控常态化维稳
成都政策趋严、组合拳全面调控

全国政策

- 受疫情影响，2020下半年以整体趋严为主；三道红线、融资环境持续收紧，房企后期投资显谨慎
- 2021年宏观政策坚持房住不炒，促进房地产市场平稳健康发展；因城施政持续深化，加速城市分化。

成都政策

- 成都整体城市趋严，9月后不断深化政策强度，2021年政策基调偏紧；
- 楼市持续加强限价、限贷、限售持续，组合拳全面调控，加长房地产周期；
- 针对无房刚需家庭出台利好政策，打击市场投机现象。

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

03 成都市场

Reallyinfo 锐理数据

1 土地市场

2 住宅市场

3 商办市场

- 全国宏观经济
- 成都宏观环境
- 政策走势分析
- **成都市场概述**
  - 土地市场
  - 住宅市场
  - 商办市场
- 未来市场趋势

【供地计划】计划供应土地面积创历史新高，主城六区土地集中供地。

- **2020年成都市各区县已公布供应计划约26435亩，创历史新高。**
- **2020年近郊当中除天府新区、双流区完成供地计划，其他六区土地供应计划完成率较低。**

成都市经营性用地供应年度计划

时间	2017	2018	2019	2020
整体供应计划(亩)	16000	16300	21700	26435
实际供应情况(亩)	16140	23953	22044	21989
完成率	**100.9%**	**147.0%**	**101.6%**	**83%**

行政区	供应计划（亩）	已推出（亩）	已成交（亩）	完成率
锦江区	1272	656	643	52%
成华区	1954	1204	818	62%
金牛区	527	1000	698	190%
青羊区	——	396	396	——
武侯区	1774	616	322	35%
高新区	——	723	813	——
双流区	1609	1669	1202	104%
天府新区	2450	2514	2391	103%
温江区	2252	662	581	29%
龙泉驿区	2414	1593	1487	66%
郫都区	780	520	658	67%
新都区	1335	1190	989	89%
金堂县	1554	1428	1195	92%
都江堰市	——	1364	838	——
邛崃市	——	1200	1200	——
蒲江县	480	558	424	116%
新津区	1056	746	763	71%
崇州市	——	663	663	——
大邑县	1515	555	443	37%
彭州市	515	876	876	170%
青白江区	780	1240	1248	159%
简阳市	4168	616	430	15%
总计	**26435**	**21989**	**19077**	**83%**

数据来源：锐理数据　　备注：一圈层为主城6区，二圈层为近郊6区，三圈层为远郊10区



电话：
028-85336302

全国宏观经济

成都宏观环境

政策走势分析

成都市场概述

- 土地市场
- 住宅市场
- 商办市场

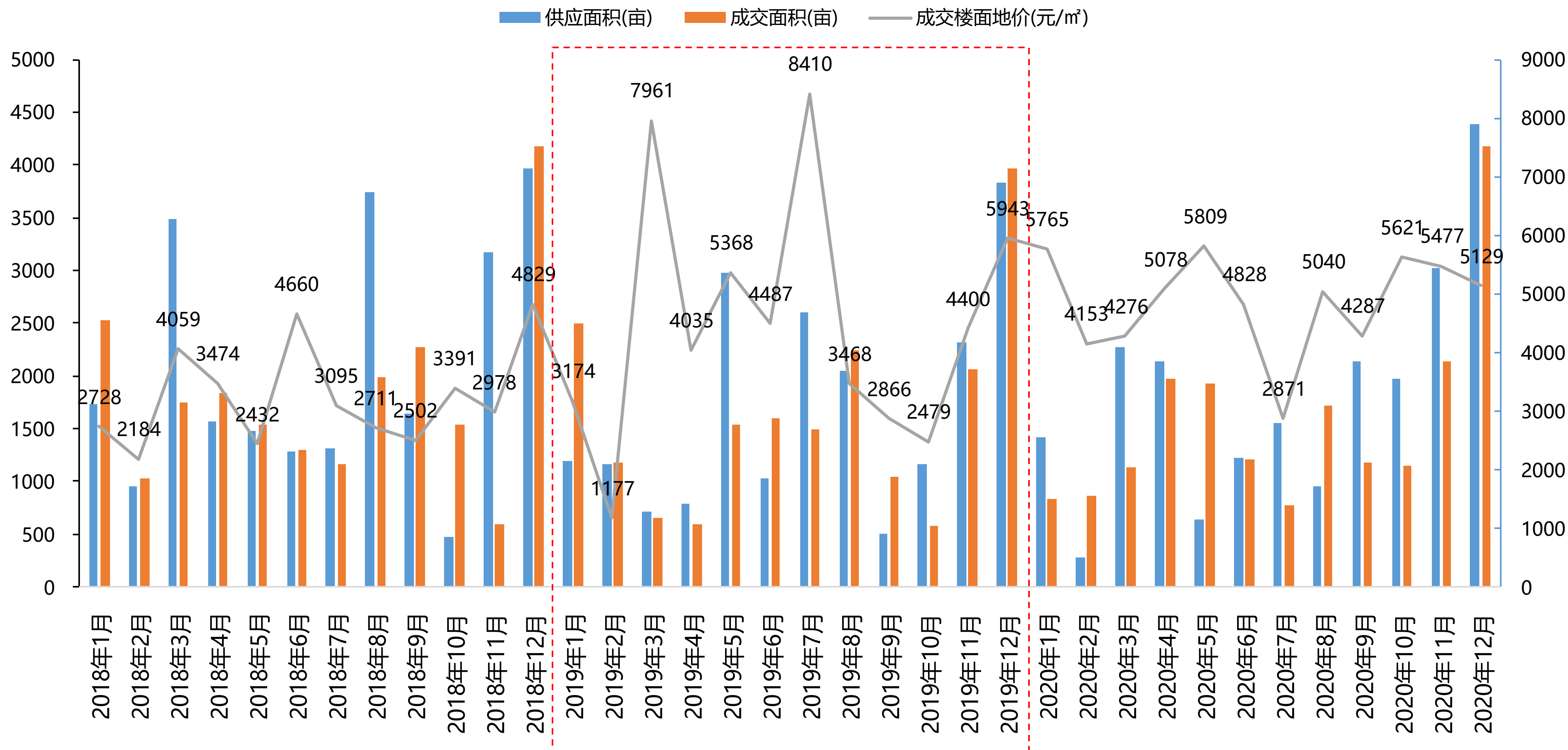
未来市场趋势



电话：
028-85336302

【供销特征】1季度市场低谷，4月起市场快速回暖，下半年供应集中

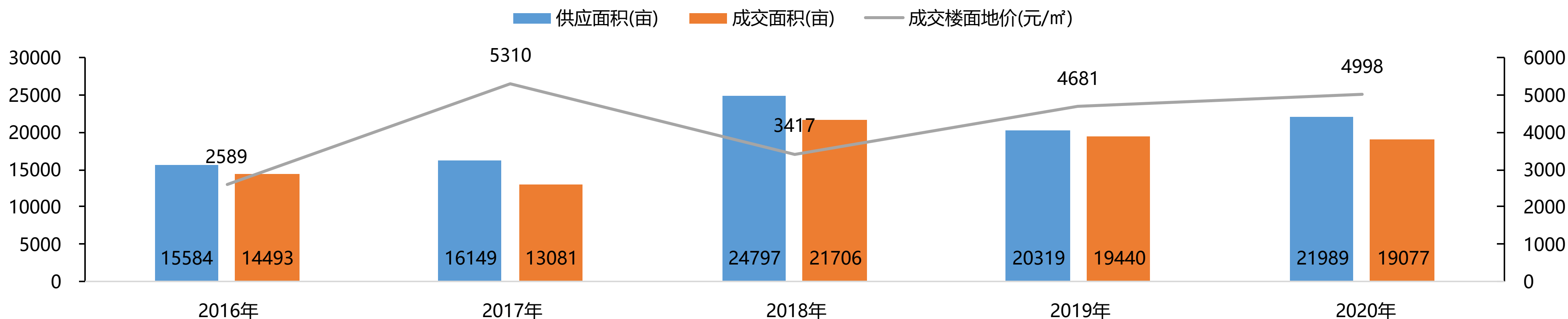
- **受疫情的影响，2020年1季度土地市场短暂转冷，从4月起市场快速回暖，楼面地价受产业地块影响波动较大；**
- **对比18、19年土地月度成交，成都历年土地在下半年集中供应。**

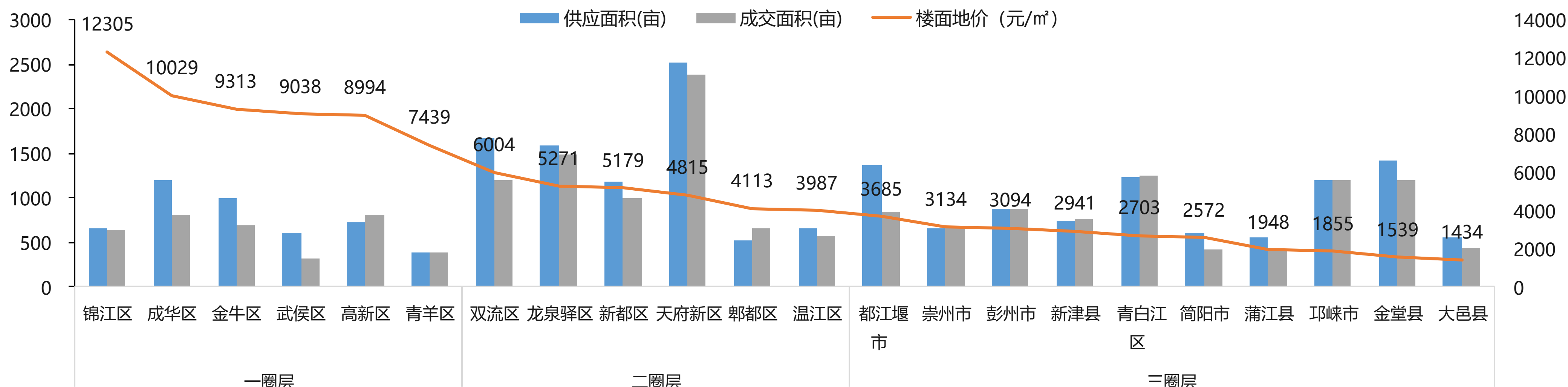


数据来源：锐理数据；土地性质：纯住宅+住兼商+商兼住+纯商业

【供销特征】土地销量维稳，楼面价上涨7%；天府新区是土地供销主力。

● **2020年，成都土地成交量同比微降2%，楼面价在特殊用地大量供应拉低价格之下，仍上涨7%；二三圈层仍是土地供应主力，其中天府新区供销热度较高，占全市土地成交量的12.5%，招商轨道多批次产业拿地，拉低了天府新区整体均价。**





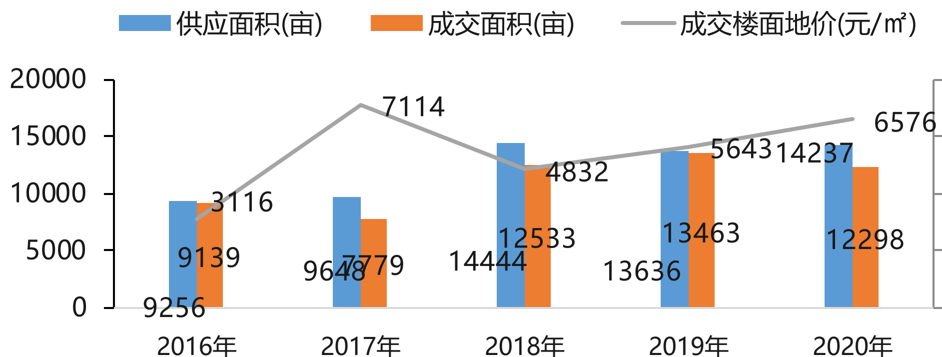
数据来源：锐理数据；土地性质：纯住宅+住兼商+商兼住+纯商业

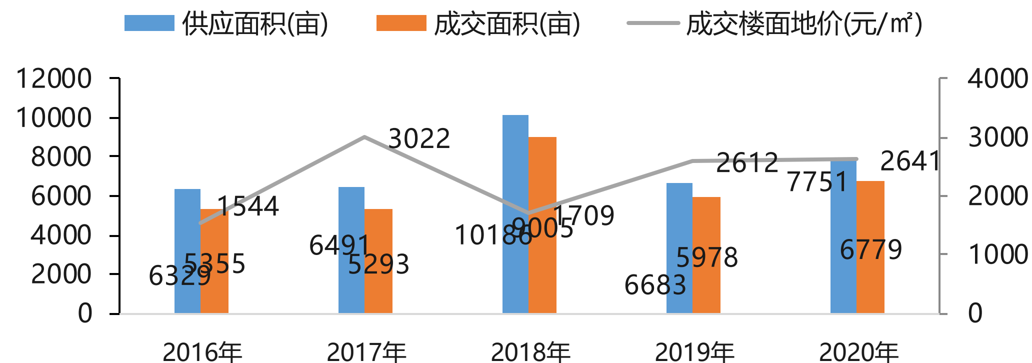


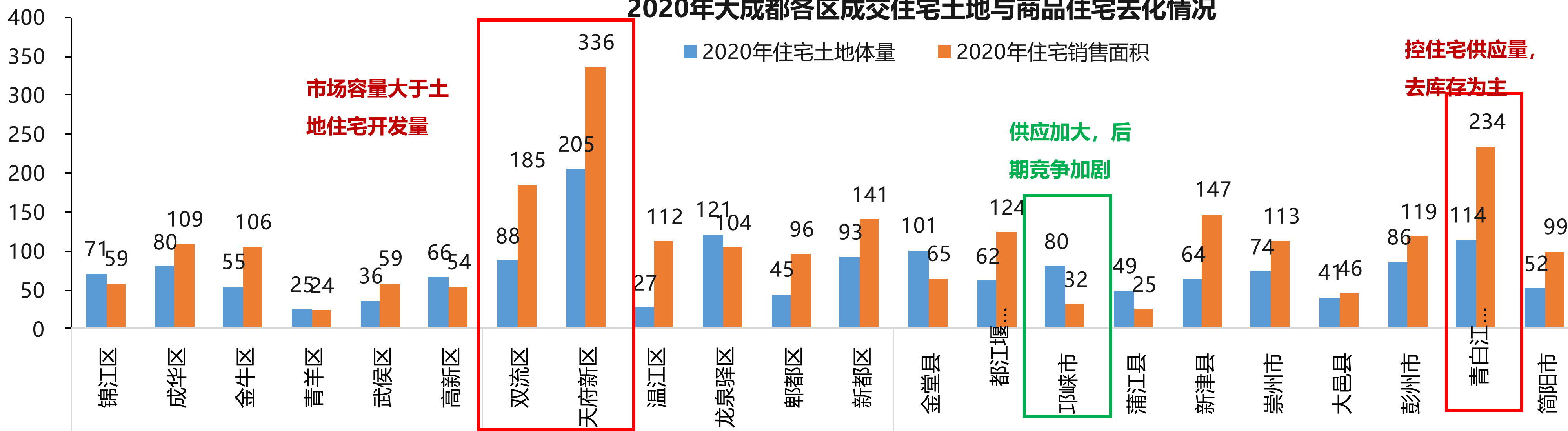
电话：
028-85336302

【供销特征】住宅量稳价升，地价持续攀升推动市场价格补涨。主城稀缺，双流、天府主力。

- 住宅楼面价同比涨幅约为16.5%，价格涨幅较快；商业楼面价同比上涨1%。
- 分区域对比来看，天府新区、双流市场容量高企，市场竞争有所控制；邛崃加大补货，青白江控量去库存。







数据来源：锐理数据；统计口径：大成都

备注：一圈层为主城6区，二圈层为近郊6区，三圈层为远郊10区

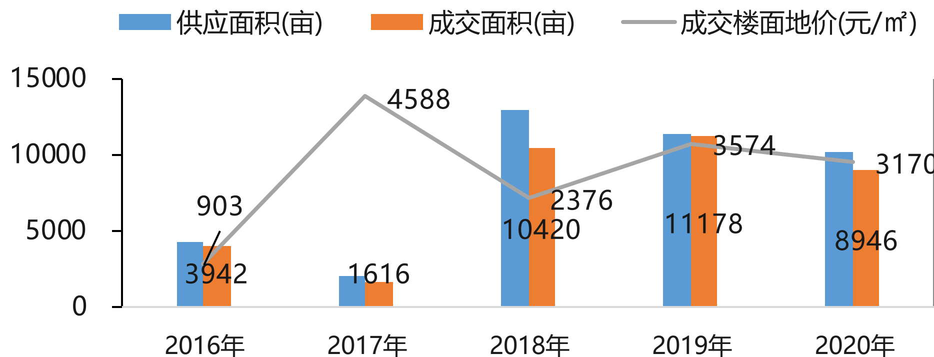
Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

- 全国宏观经济
- 成都宏观环境
- 政策走势分析
- **成都市场概述**
  - 土地市场
  - 住宅市场
  - 商办市场
- 未来市场趋势

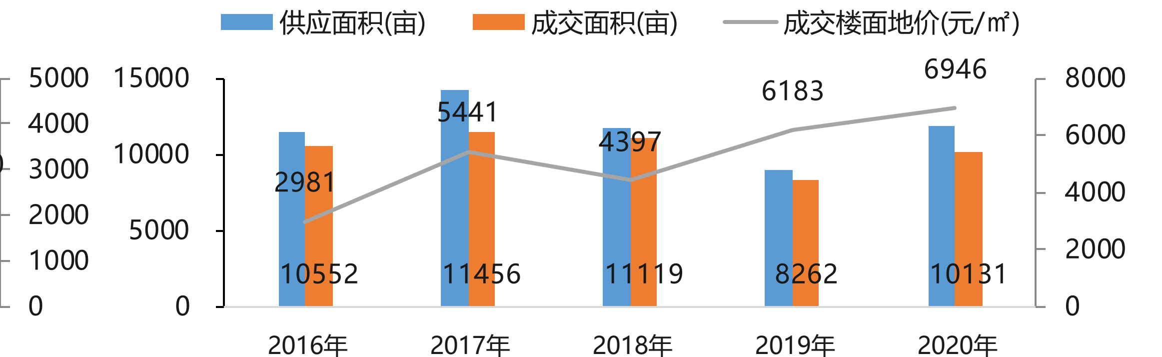
【供销特征】特殊用地占比突出。常规土地供应加大，主城量少价高，近郊天府火热、郫都低位，远郊崇州、邛崃热度提升。

- **大成都特殊土地供应明显上涨，2020年特殊用地占比达47%，特殊土地供应量持续走高，价格低位。**
- **常规土地成交量价上涨，分区域来看主城各区土地供应加大，量价攀升，武侯量价变化低位。近郊天府新区持续火热，郫都价格低位，远郊崇州、邛崃热度提升，青白江市场预期下滑，成交量价下跌。**

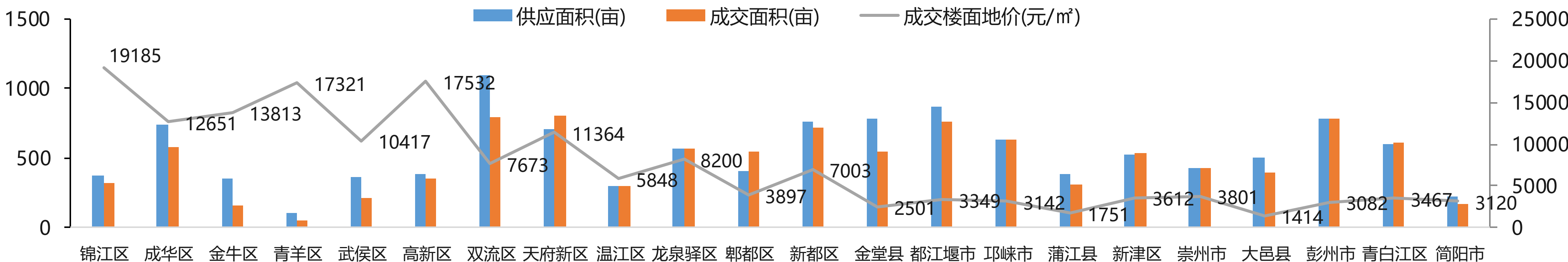
2016年至2020年大成都特殊用地供销价情况



2016年至2020年大成都常规用地供销价情况



2020年大成都各区常规土地供销价情况

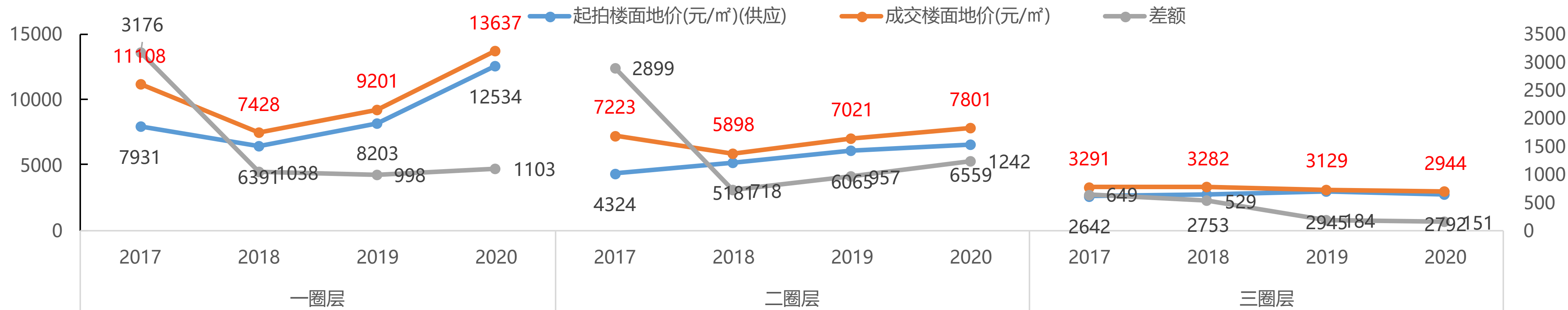


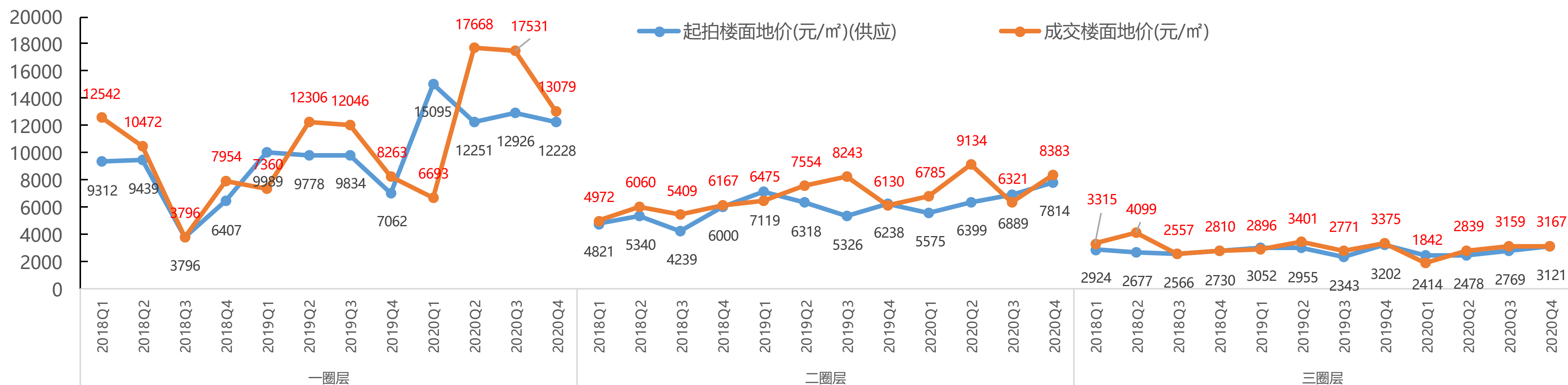
2019同比	锦江区	成华区	金牛区	青羊区	武侯区	高新区	双流区	天府新区	温江区	龙泉驿区	郫都区	新都区	金堂县	都江堰市	邛崃市	蒲江县	新津区	崇州市	大邑县	彭州市	青白江区	简阳市	整体
供应面积	215%	21%	207%	-80%	80%	19年无常规土地供应	156%	-31%	118%	73%	25%	169%	81%	38%	24%	-37%	145%	21%	302%	30%	-25%	-63%	33%
成交面积	168%	-5%	41%	-91%	3%		86%	-11%	118%	73%	93%	80%	16%	-50%	14%	-49%	128%	21%	254%	30%	-23%	-71%	7%
楼面地价	122%	43%	43%	35%	2%		-13%	38%	-22%	-15%	-34%	42%	90%	-3%	37%	75%	-6%	7%	-37%	31%	-1%	19%	35%

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【起拍情况】起拍价持续走高，与成交价差额缩小，政府高预期，高起拍控名义溢价

- 各圈层2018年开始起拍价持续走高，政府土地预期高。分季度来看，2020年四季度一圈层起拍价与成交价趋同，未来预期地价持续上涨。二圈层起拍价持续推高成交，两者差额较小，市场溢价控制有效。三圈层溢价与起拍趋同，房企拿地理性。





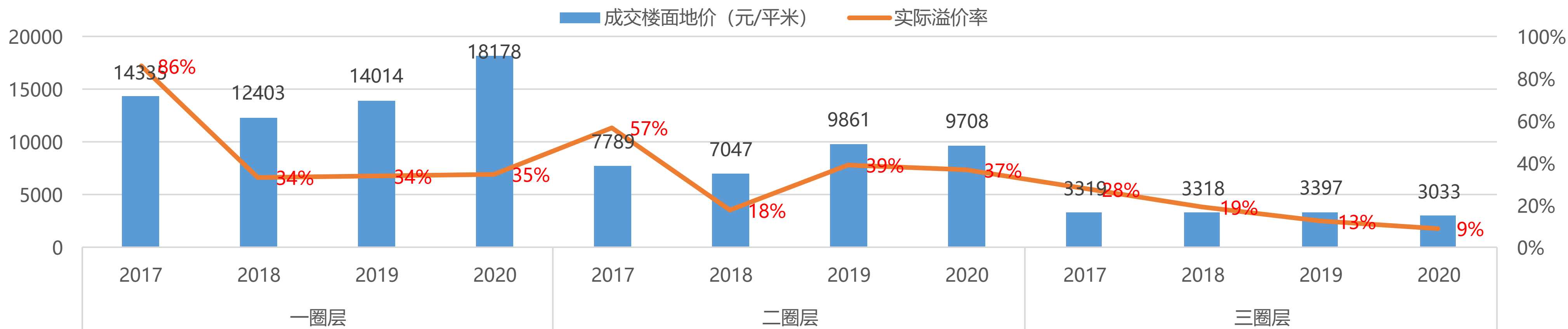
数据来源：锐理数据，住宅用地（纯住宅、住兼商）

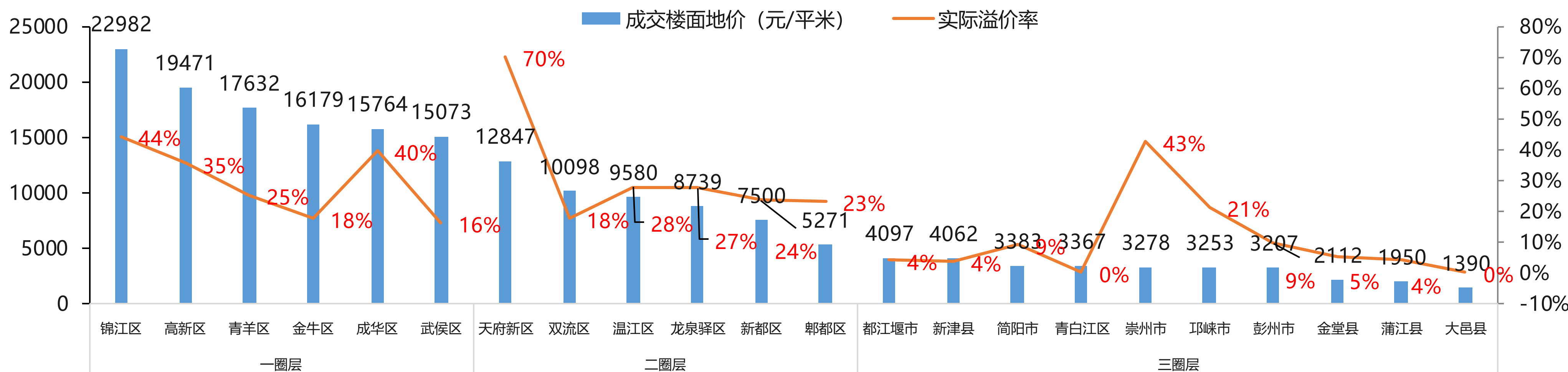


电话：
028-85336302

【实际地价】主城住宅实际楼面价创历史新高，天府新区实际溢价70%，远郊局部高关注

● 2020年，市场重点关注主城及近郊，区域内常规宅地实际楼面地价创历史新高，分别达18178、9708元/平米。其中锦江区实际地价超2万，天府新区实际溢价超70%。远郊范围内，都江堰实际地价最高，崇州地块竞争激烈。



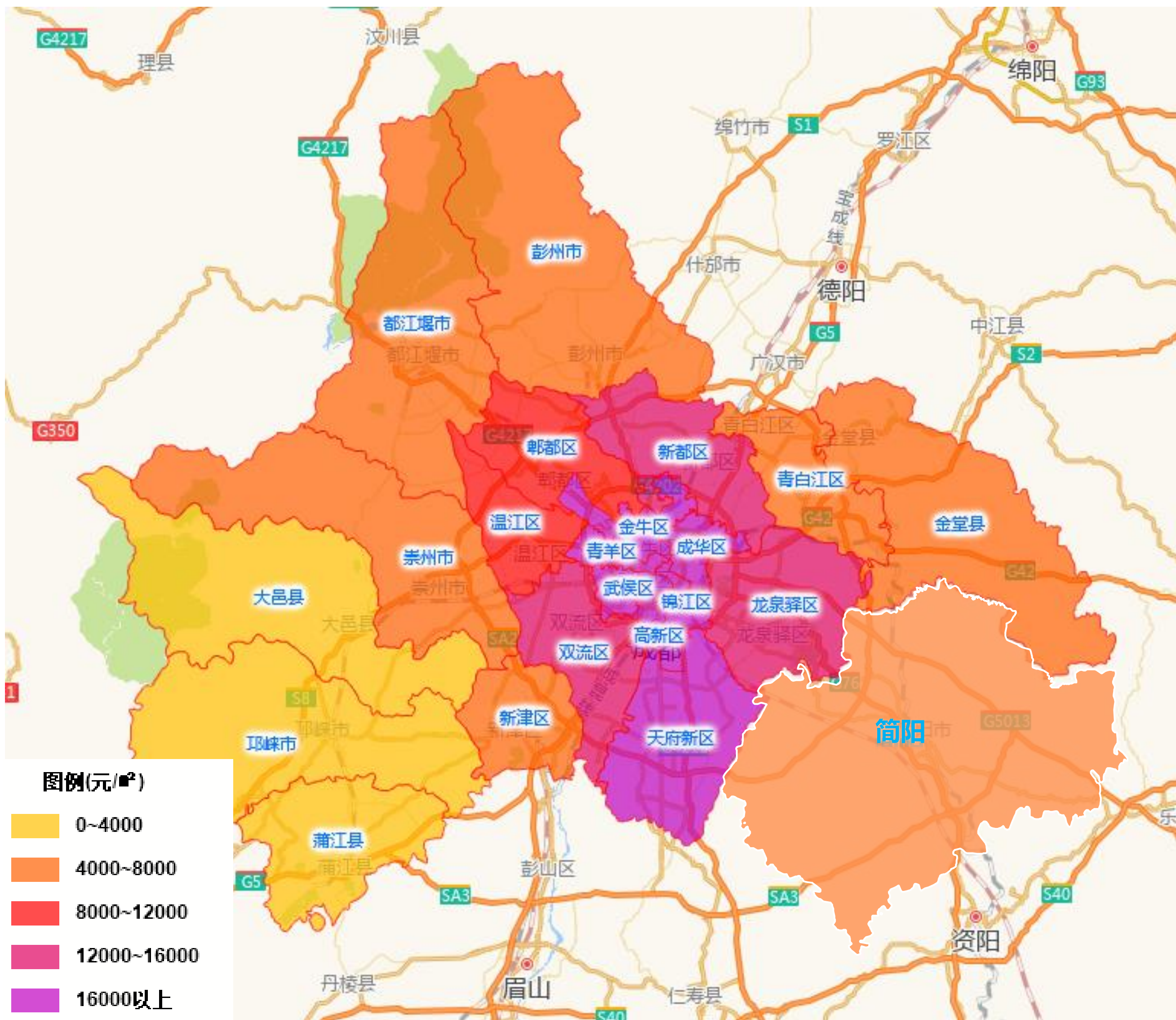


数据来源：锐理数据，住宅用地（纯住宅、住兼商），已剔除人才公寓等特殊用地
实际楼面地价=（成交总价+移交自持部分成本（建安粗算：清水4000元/平米、精装5000元/平米））/实际可售面积

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【分区楼面价】各区最高楼面地价持续刷新，天府新区与主城热度等同，远郊部分区域出现无偿移交，热度走高。

- 近郊天府新区及主城各区价格持续高位，名义最高地价17200-20700元/㎡，市场热度高企，近郊双流、龙泉、新都地价高位，温江、郫都出现断层，土地热度不高。远郊新津、邛崃、崇州、彭州出现无偿移交比例，市场热度高位。



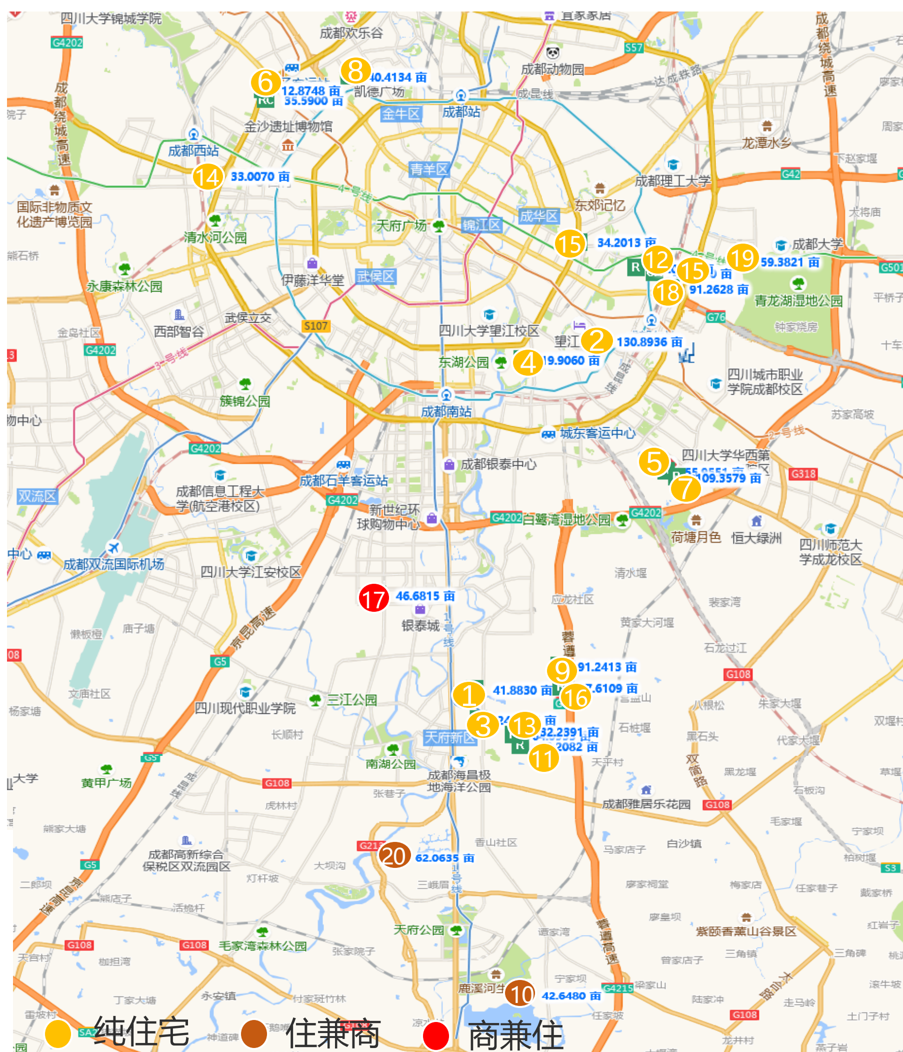
城区	最高地价(元/㎡)	无偿移交比例(%)	拿地时间	面积(亩)	土地用途	可开发体量(万㎡)	溢价率(%)	拿地房企
锦江区	19800	7%	2020-04-02	131	纯住宅	23.6	26.9	建发地产
锦江区	19800	2%	2019-07-31	32	纯住宅	5.3	41.4	广州华发+成都统建
成华区	17100	17%	2020-11-26	66	纯住宅	8.8	14.8	新希望
金牛区	18000	3%	2020-08-06	40	纯住宅	8.1	24.1	融侨集团
青羊区	18512	0%	2019-06-27	17	纯住宅	2.3	48.0	四川金雁
武侯区	17200	0%	2017-04-06	16	住兼商	2.0	91.1	东原地产
高新区	20700	0%	2020-07-02	42	纯住宅	5.6	39.9	润达丰控股
天府新区	17299	1%	2020-05-28	43	住兼商	7.1	80.0	德信地产
双流区	14820	0%	2019-06-11	68	纯住宅	6.8	121.2	奥园集团
温江区	10100	0%	2017-09-19	86	纯住宅	14.3	90.6	四川金禾盛
龙泉驿区	15950	0%	2020-06-24	59	纯住宅	5.9	62.8	佳兆业集团
郫都区	10200	0%	2017-08-22	62	住兼商	9.9	64.5	远洋朗基
新都区	14100	0%	2020-11-25	7	商业	0.2	0	盛川石化
金堂县	6060	0%	2020-12-28	3	商业	0.1	1	中国石油
都江堰市	6321	0%	2018-11-01	46	商业	2.1	0.0	万达城投资
邛崃市	3820	0%	2020-08-20	97	住兼商	16.2	22.9	龙湖地产
蒲江县	3933	0%	2018-05-15	93	住兼商	11.1	65.6	开元地产
新津县	7770	0%	2017-10-24	87	住兼商	14.4	85.0	太行瑞宏
崇州市	5719	0%	2020-09-27	95	住兼商	15.2	76.0	隆腾集团
大邑县	3250	0%	2019-01-09	86	纯住宅	6.9	0.0	华侨城
彭州市	4427	0%	2020-06-22	78	商业	5.4	0.0	彭州市龙兴资产管理
青白江	4800	0%	2018-07-17	84	住兼商	11.2	6.7	雅居乐
简阳市	5620	0%	2019-04-10	77	住兼商	20.7	40.5	旭辉地产

2020年新津、邛崃、崇州、彭州土地成交出现无偿移交统筹住房，移交比例3-11%，远郊热度持续高企

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【楼面价TOP20】名义楼面价已突破2万，黑马频现；外来房企高价、头部房企谨慎。

- 2020年区域成交楼面地价TOP20，门槛为15938元/㎡，实际地价最高可达26558元/㎡，城市土地热度高位。
- 楼面价TOP20中全国50强房企仅5位，且多为首进房企。TOP10房企均未获取高价土地，拿地策略相对谨慎。
- TOP20中，4宗位于锦江区，7宗位于高新，青羊、成华、天府新区2-3宗，均为主城及近郊城南、城东区域。



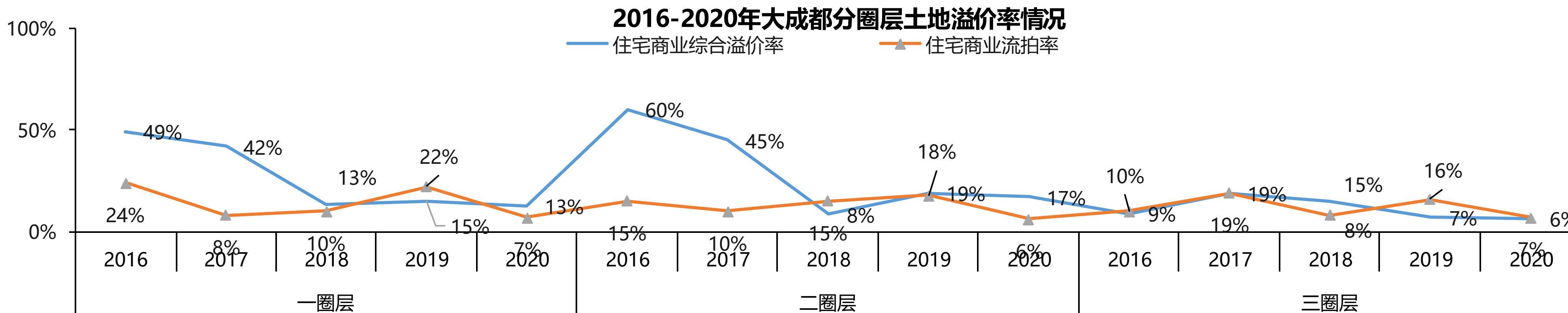
序号	区域	出让时间	规模（亩）	土地性质	容积率	楼面地价（元/㎡）	溢价率（%）	拿地企业
1	高新区	2020/7/2	42	纯住宅	2.0	20700	40	润达丰控股集团
2	锦江区	2020/4/2	131	纯住宅	2.7	19800（实际约21667）	27	建发地产
3	高新区	2020/5/29	24	纯住宅	2.0	19500（实际约20521）	50	成都建信
4	锦江区	2020/12/1	20	纯住宅	4.0	19300（实际约21129）	15	中港置业
5	锦江区	2020/12/1	56	纯住宅	1.5	19300（实际约26558）	15	广州华发
6	青羊区	2020/1/3	13	纯住宅	1.5	18400	47	合信集团
7	锦江区	2020/11/26	109	纯住宅	2.0	18100（实际约25000）	15	成都市熙锦投资
8	金牛区	2020-08-06	40	纯住宅	3.0	18000（实际约18711）	24	融侨集团
9	高新区	2020-11-24	91	纯住宅	2.5	17400（实际约20045）	14	港中旅集团
10	天府新区	2020-05-28	43	住兼商	2.5	17299（实际约17525）	80	德信地产
11	高新区	2020-05-21	69	纯住宅	2.0	17100	32	北京天恒置业
12	成华区	2020-11-26	66	纯住宅	2.0	17100（实际约21627）	15	新希望房地产
13	高新区	2020-09-22	32	纯住宅	2.5	17000（实际约18158）	17	华宇集团
14	青羊区	2020-12-24	33	纯住宅	1.5	16900（实际约17327）	15	德商投资
15	成华区	2020-05-19	34	纯住宅	3.0	16800（实际地价22230）	30	深业控股
16	高新区	2020-10-13	98	纯住宅	2.5	16600（实际约20116）	14	人居置业
17	高新区	2020-05-12	47	商兼住	2.0	16600	38	合景泰富
18	成华区	2020-08-05	91	纯住宅	2.0	16000（实际约18864）	28	中海地产
19	龙泉驿区	2020-06-24	59	纯住宅	1.5	15950	63	佳兆业集团
20	天府新区	2020-06-10	62	住兼商	1.6	15938（实际约17758）	48	德信地产

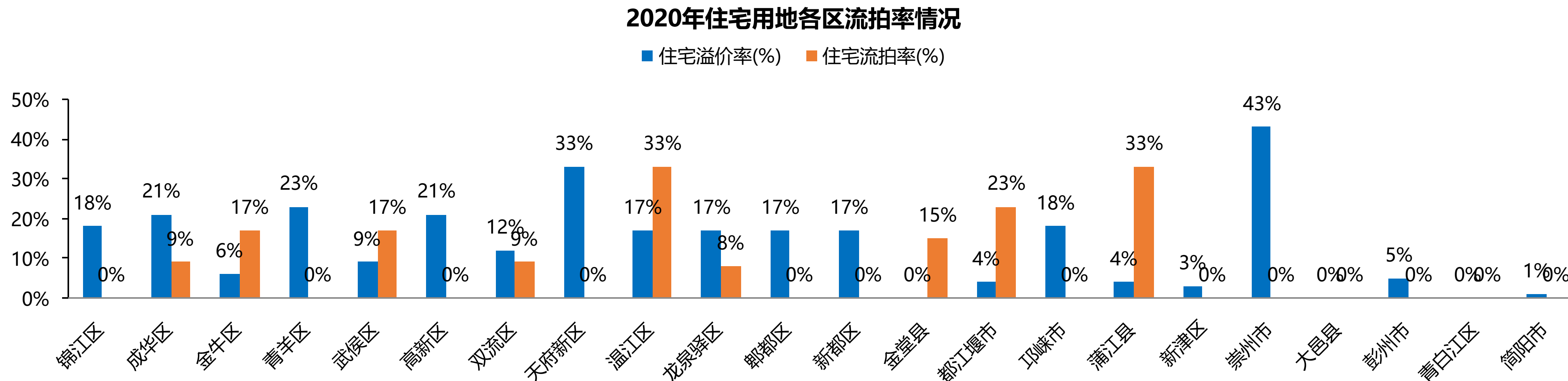
实际楼面价：扣除无偿移交住房面积后，计算成本：清水4000元/㎡，精装5000元/㎡，均为粗算，数据来源锐理数据

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【溢价/流拍】受出让条件影响二圈层综合溢价率最高；住宅热度高，市场火热各房企积极拿地，流拍率明显降低，各圈层综合流拍率均7%以下。

- 受起拍价升高以及出让条件影响，近两年整体溢价率保持在较低水平；二圈层溢价率相对较高，竞争激烈。
- 2020年土地市场火热推动，土地流拍率相比2019年下降明显，各圈层流拍率均在7%以下；
- 住宅用地多为因故终止流拍，金牛区流拍率最高。





备注：住宅用地（纯住宅、住兼商）商业用地（商兼住、纯商业）

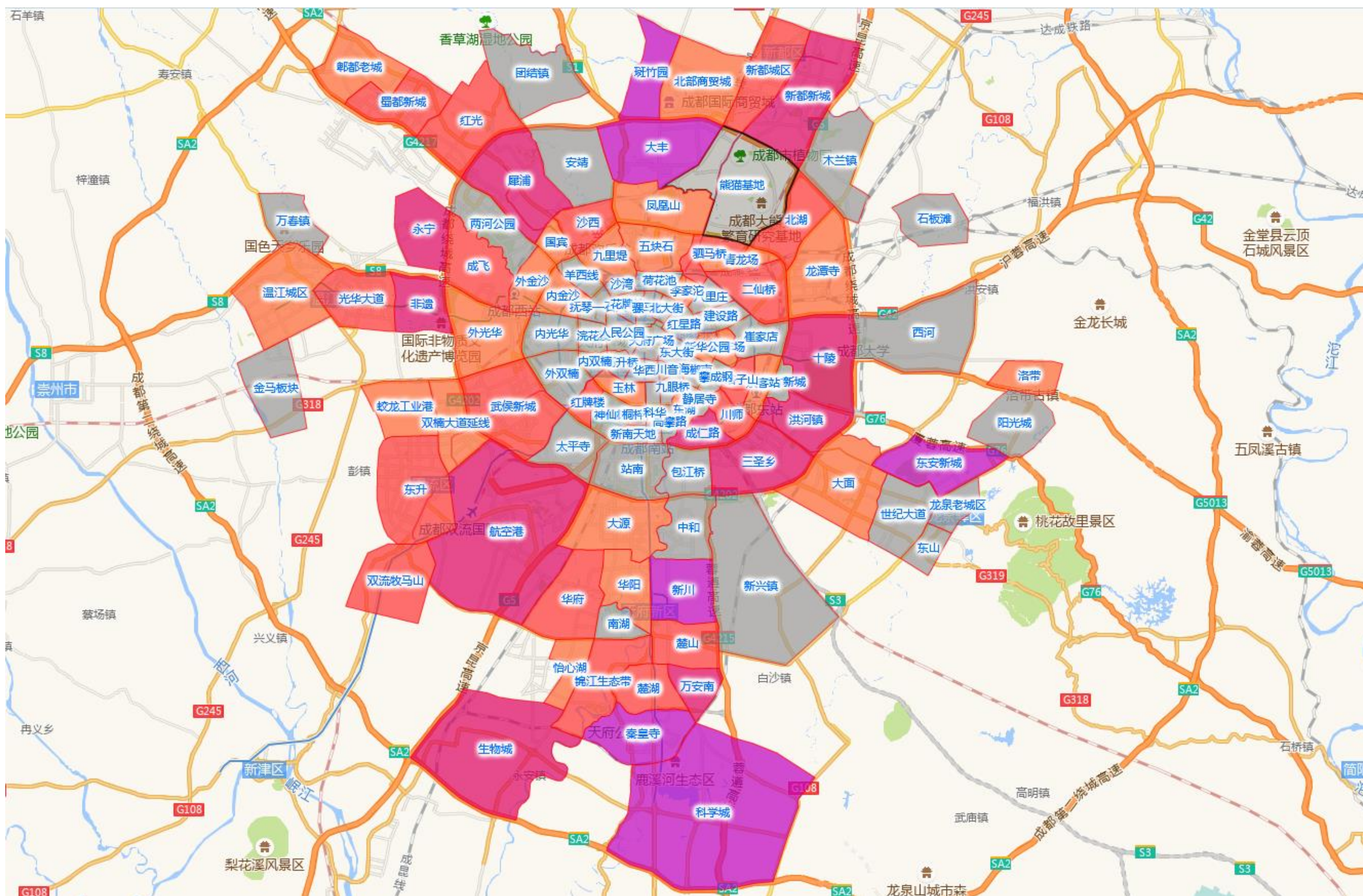
数据来源：锐理数据



电话：
028-85336302

【板块热度】科学城、秦皇寺、新川、东安新城成交表现突出。

● 2020年，一圈层中，新川成交突出，二圈层中秦皇寺、科学城、东安新城等板块成交突出，三圈层中青白江、邛崃市以及金堂县成交突出。



三圈层	成交面积(亩)
青白江区	1247.75
邛崃市	1200.38
金堂县	1195.18
彭州市	875.78
都江堰市	837.78
新津区	762.59
崇州市	662.8
大邑县	443.34
简阳市	429.75
蒲江县	424.05

成交面积（亩）

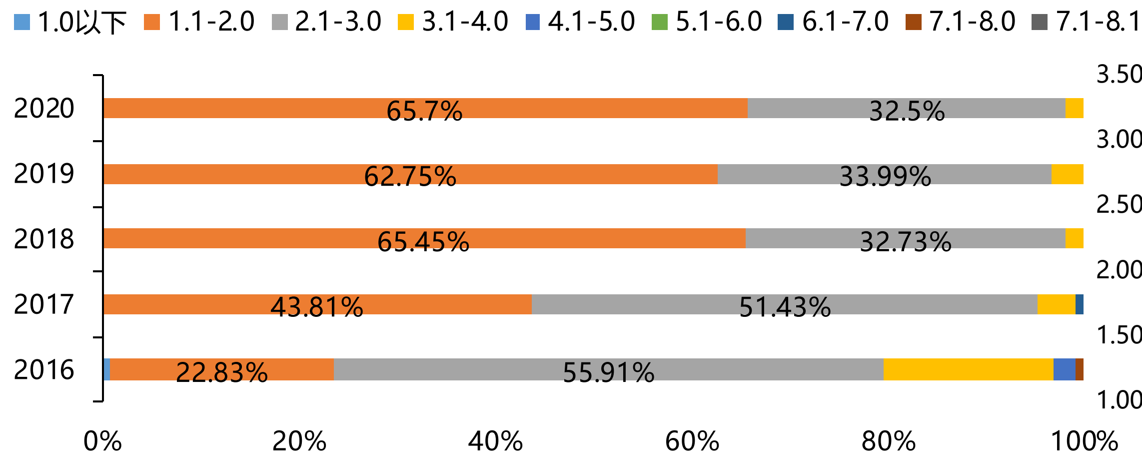


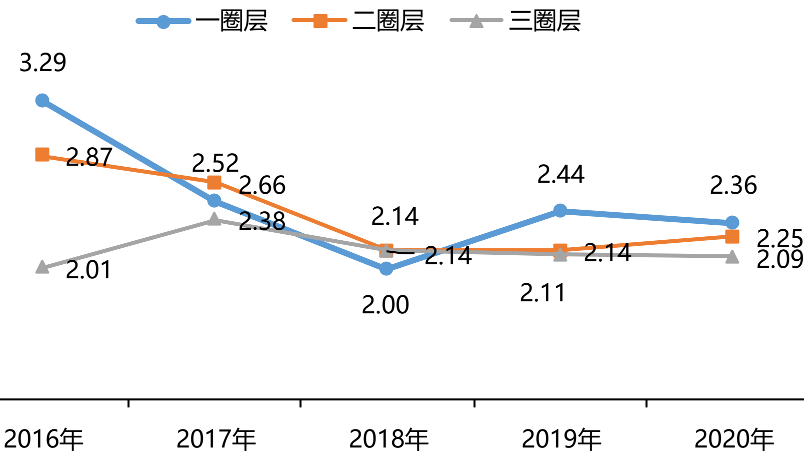
备注：出让方式为招拍挂，土地类型包含纯住宅、住兼商、商兼住、商业

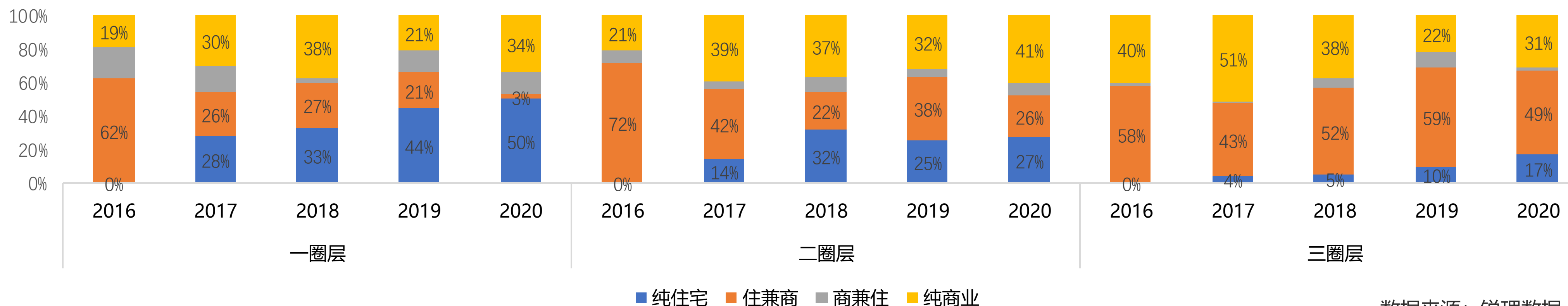
Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【强度/性质】从用地强度来看，目前城市用地强度低，居住品质提升；从用地性质来看，商业类地块有所控制，以住宅类地块供销为主。

- 2017年纯住宅用地开始出现，一圈层纯住宅用地比例逐年升高；通过对比，二圈层中，商业用地比例基本处于40%左右；三圈层成交土地以住兼商为主力。
- 从控容政策实施后，至2020年66%的住宅土地容积率在1-2.0之间，市场改善产品将进一步增加。





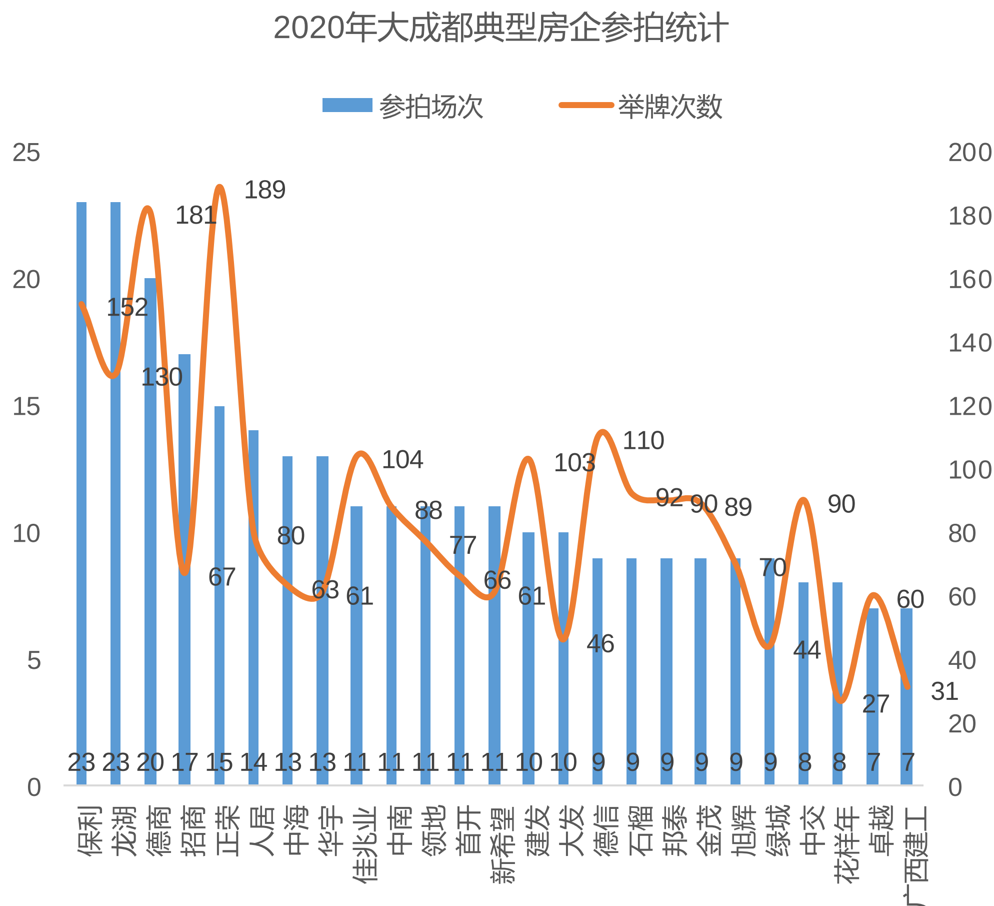


Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

数据来源：锐理数据

【土拍参与度】深耕成都头部房企参拍积极性高，本地房企积极补货，抢地战况持续升级。

- 品牌房企纷纷入市，抢地战况升级，行业集中度进一步提高；2020年，保利、龙湖、德商、招商、正荣、人居等参拍积极性高；佳兆业回归，参拍11场，累计举牌达104次；四川本地房企邦泰、领地、德商、新希望合计参拍达51场，其中德商共计参与20场，以181次举牌居榜首。
- 各家房企最高举牌价集中于18000元/平米以上，拿地竞争激烈。



注：合作拿地，合作参拍，合作双方均计入统计次数

2020年典型房企参拍统计表

序号	开发商	参拍场次	拿地数量	举牌强度（累计举牌次数）	举牌强度（2020年最高举牌楼面地价元/㎡）
1	保利	23	3	152	19500
2	龙湖	23	6	130	18300
3	德商	20	4	181	19300+移交22%
4	招商	17	7	67	17500
5	正荣	15	2	189	18100+移交3%
6	人居	14	6	80	19300+移交7%
7	中海	13	1	63	19700
8	华宇	13	1	61	18000+移交2%
9	佳兆业	11	2	104	20600
10	中南	11	1	88	18400
11	领地	11	1	77	10508
12	首开	11	1	66	19300
13	新希望	11	2	61	19300
14	建发	10	1	103	19800+移交7%
15	大发	10	2	46	16900
16	德信	9	2	110	19500+移交3%
17	石榴	9	0	92	16900+移交1%
18	邦泰	9	1	90	17000
19	金茂	9	1	89	19300+移交8%
20	旭辉	9	3	70	12800
21	绿城	9	1	44	18000
22	中交	8	0	90	16600+移交6%
23	花样年	8	3	27	10658+移交9%
24	卓越	7	1	60	18100+移交20%
25	广西建工	7	2	31	8855

数据来源：锐理数据



电话：
028-85336302

【土拍参与度】房企联合拿地趋势明显，未来联合开发为大趋势，头部房企拥有一定优势。

- 品牌房企联合拿地，降低拿地风险，2019年房企联合参拍11次，2020年房企联合参拍达32次，合作拿地趋势明显。
- 各家房企最高举牌价集中于10000元/平米以上，最高举牌楼面价达19300元/㎡，拿地竞争激烈。
- 佳兆业、新希望、德商、人居联合参拍次数均高于3次，联合拿地积极性高。

2019年房企联合参拍统计表

序号	开发商	参拍场次	拿地数量	举牌强度（累计举牌次数）	举牌强度（2020年最高举牌楼面地价元/㎡）
1	花样年+东原	1	1	22	8930元/㎡
2	花样年+旭辉	1	0	4	16000元/㎡
3	龙湖+首开	1	0	9	15500元/㎡
4	厦门大唐+花样年	1	0	6	4250元/㎡
5	双流交投+丰隆+人居	2	0	4	10100元/㎡
6	新城+润德	1	0	7	15112元/㎡
7	新希望+中铁建	1	0	1	14900元/㎡
8	中梁+财信	1	0	4	16000元/㎡
9	中鑫海+合作方	1	0	5	2656元/㎡
10	中信城开+中建三局	1	0	2	9150元/㎡

2020年房企联合参拍统计表

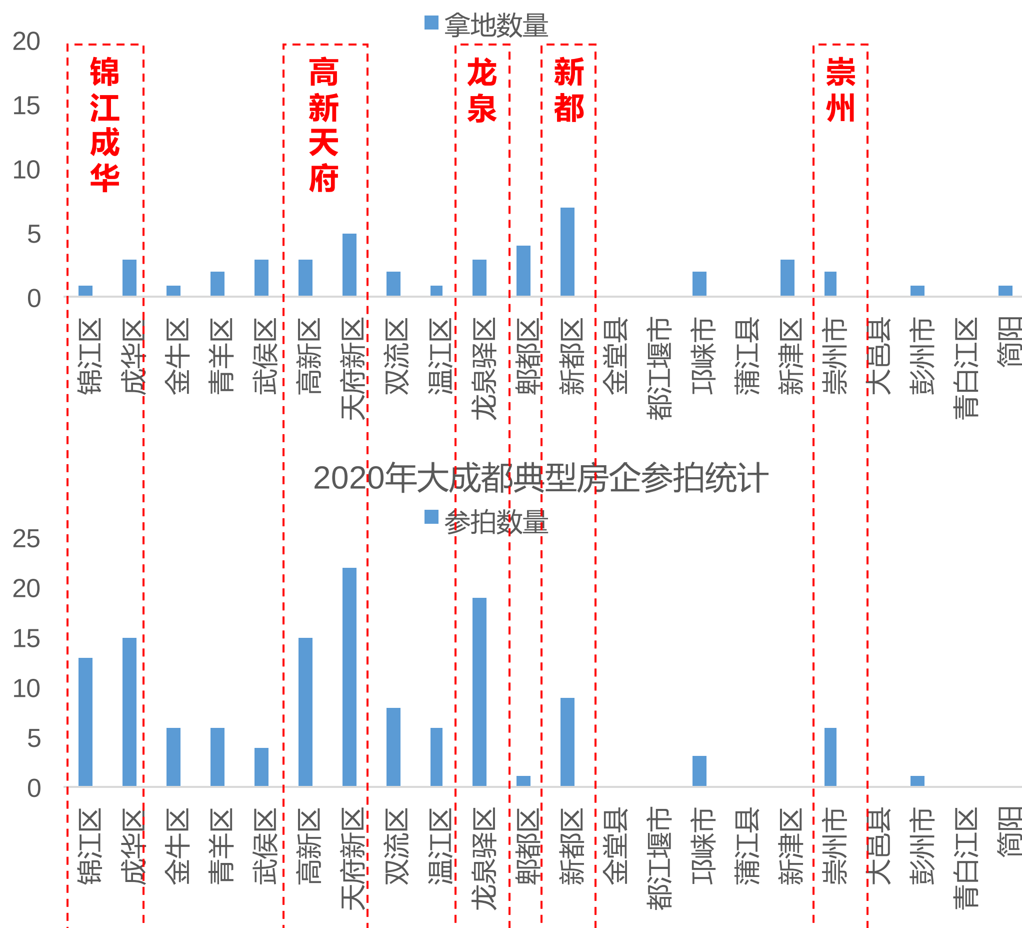
序号	开发商	参拍场次	拿地数量	举牌强度（累计举牌次数）	举牌强度（2020年最高举牌楼面地价元/㎡）
1	成都市国资委+人居置业	1	1	1	3998元/㎡
2	大发+领地	3	0	24	10508元/㎡
3	大悦城+中交	1	0	3	5900元/㎡
4	德商+电建	1	0	15	19300元/㎡
5	电建+交投	1	1	10	14750元/㎡
6	丰隆+人居	1	0	6	12197元/㎡
7	港龙+德商	1	0	4	16300元/㎡
8	高宇+中鑫海	1	0	2	11350元/㎡
9	高宇+中鑫海+明信	1	0	14	3780元/㎡
10	花样年+德商	2	0	6	10658元/㎡
11	花样年+佳兆业	1	0	5	10131元/㎡
12	佳兆业+德商	1	0	7	13279元/㎡
13	金茂+开元	1	1	6	15500元/㎡+移交9%
14	锦江统建+华发	1	0	5	18900元/㎡
15	蓝光+佳兆业	1	0	7	9684元/㎡
16	领地+家慈+中鑫海	1	0	5	5312元/㎡
17	领地+石榴	1	0	21	9684元/㎡
18	龙湖+首开	1	0	8	10131元/㎡
19	龙湖+兆信	2	0	9	2930元/㎡
20	绿城+交投	1	0	8	14400元/㎡
21	人居+越秀	1	0	5	16600元/㎡
22	融创+东原	1	0	4	4020元/㎡
23	万科地产+棚改	1	1	4	10900元/㎡
24	新希望+德商	1	0	1	17400元/㎡
25	新希望+首开	1	0	9	19300元/㎡
26	旭辉+新希望	1	0	8	8600元/㎡
27	禹州+德信	1	0	3	5600元/㎡
28	中交+中南	1	0	9	9523元/㎡

数据来源：锐理数据

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【土拍参与度】城市向东向南，主城、天府新区、龙泉驿房企青睐度高，土拍热度高涨。

- 2020年典型房企重点关注成都向东及向南方位，主城（锦江、成华、高新重点），天府新区、龙泉驿区企业参拍量高位。
- 新都区地块起拍价较低，龙湖、保利加码；远郊范围内，崇州土地参拍度最高，其次为邛崃、新津、彭州等区。



注：合作拿地，合作参拍，合作双方均计入统计次数，各区域参拍、拿地房企不重复统计

2020年典型房企关注区域统计

序号	开发商	竞得地块位置	参拍地块位置
1	保利	龙泉、郫都、新都	成华、高新、锦江、武侯、龙泉、双流、天府新区、温江、新都
2	龙湖	青羊、高新、新都、郫都、邛崃	青羊、天府新区、郫都、高新、龙泉、崇州、成华、邛崃、新都、温江
3	德商	青羊、武侯、天府新区、崇州	武侯、成华、高新、金牛、锦江、龙泉、天府新区、温江
4	招商	天府新区	高新、锦江、龙泉、双流、天府新区
5	正荣	武侯、新都	青羊、武侯、金牛、成华、锦江、龙泉、双流、崇州
6	人居	成华、高新、金牛、双流、新津	成华、高新、锦江、双流、天府新区
7	中海	成华	高新、锦江、龙泉、双流、天府新区
8	华宇	高新	成华、金牛、双流、龙泉、天府新区、新都、崇州
9	佳兆业	龙泉、天府新区	高新、青羊、龙泉、天府新区
10	中南	武侯	成华、高新、锦江、龙泉、天府新区、温江
11	领地	彭州	龙泉、新都、天府新区、彭州、崇州
12	首开	双流	成华、锦江、新都、天府新区、崇州
13	新希望	成华、新津	成华、高新、金牛、锦江、双流、温江、新都
14	建发	锦江	高新、锦江、龙泉、天府新区
15	大发	邛崃、新都	高新、金牛、龙泉、天府新区、新都、邛崃
16	德信	天府新区	成华、高新、龙泉、天府新区
17	石榴	-	青羊、成华、龙泉、天府新区
18	邦泰	新都	高新、龙泉、天府新区
19	金茂	龙泉	武侯、成华、高新、锦江
20	旭辉	新都、简阳	成华、天府新区、温江、新都
21	绿城	郫都	成华、金牛、锦江、青羊、天府新区、龙泉
22	中交	-	高新、龙泉、双流、天府新区
23	花样年	郫都、温江、新津	龙泉、天府新区
24	卓越	天府新区	青羊、成华、锦江、天府新区
25	广西建工	崇州、新都	龙泉、新都、天府新区、崇州、邛崃

数据来源：锐理数据



电话：
028-85336302

【房企排名】前十多为平台公司产业拿地为主，土储量大，控制价格。常规房企高价补货。

全国宏观经济

成都宏观环境

政策走势分析

成都市场概述

- 土地市场
- 住宅市场
- 商办市场

未来市场趋势

- 延续2019年趋势，平台公司为市场拿地主力；拿地TOP10房企除平台公司外，多为土储较少，亟需补货的房企；
- 恒大、中海、万科、融创、人居为新房销售前五，土储丰富，上半年拿地较少；本土房企资金实力受限，表现欠佳。

2020年企业拿地面积TOP10

排名	开发商	开发体量（万方）	宗数	面积（亩）	拿地金额（亿元）	楼面地价（元/平米）	产业拿地（亩）
1	成都市轨道交通	**185.26**	11	1297.22	140.23	6909	1297.22
2	招商蛇口	**178.32**	7	787.93	54.07	3032	787.93
3	成都天投	**103.55**	2	508.70	26.48	2557	508.70
4	华侨城地产	**94.31**	5	658.71	29.98	3178	658.71
5	龙湖地产	**71.80**	6	425.84	43.51	6060	132.42
6	智汇新城投资	**57.19**	3	349.02	19.04	3330	11.33
7	高投建设开发	**54.33**	4	322.17	11.13	2049	322.17
8	成都现代物流投资发展有限公司	**52.72**	3	313.64	9.26	1756	194.25
9	彭州市龙兴置业有限公司	**51.95**	5	389.64	15.32	2949	77.65
10	港中旅集团	**50.68**	4	386.89	29.80	5880	295.65

2020年企业拿地金额TOP10

排名	开发商	拿地金额（亿元）	宗数	面积（亩）	开发体量（万方）	楼面地价（元/平米）	产业拿地（亩）
1	成都市轨道交通	**140.23**	11	1297.22	185.26	6909	1297.22
2	招商蛇口	**54.07**	7	787.93	178.32	3032	787.93
3	人居置业	**49.87**	5	317.37	45.84	10880	21.80
4	厦门建发	**46.82**	1	130.89	23.65	19800	0
5	龙湖地产	**43.51**	6	425.84	71.80	6060	132.42
6	德商投资	**36.15**	4	290.90	40.00	9037	89.10
7	隆基泰和	**30.93**	3	208.59	27.81	11119	0
8	华侨城地产	**29.98**	5	658.71	94.31	3178	658.71
9	港中旅集团	**29.80**	4	386.89	50.68	5880	295.65
10	成都天投	**26.48**	2	508.70	103.55	2557	508.70

备注：出让方式为招拍挂，土地类型包含纯住宅、住兼商、商兼住、商业

数据来源：锐理数据

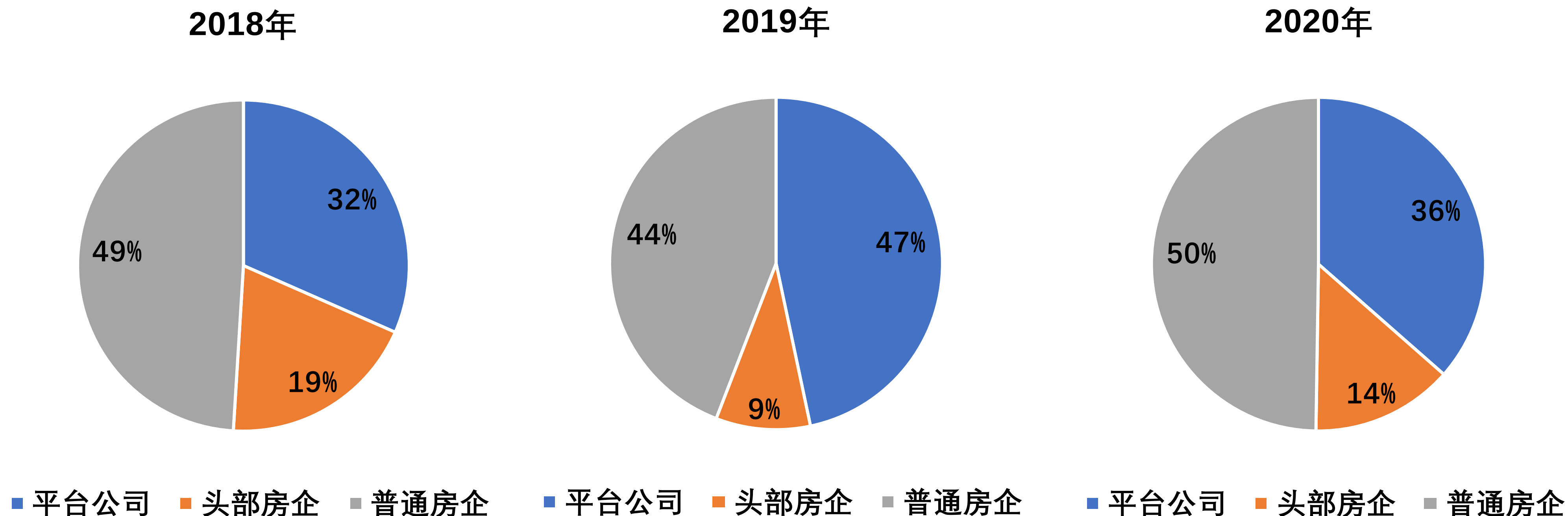


电话：
028-85336302

【房企排名】平台公司快速抢夺市场，市场集中度显著，未来积极寻求合作为大趋势。

- 2018-2020年，平台公司拿地占比均值38%，头部房企拿地占比下滑明显，2019年-2020年，维持在9-14%，低于2018年的19%，国进民退表现尤为突出。
- 未来传统开发商与平台公司合作是大趋势，而头部房企拥有极大的优势。

近三年平台公司、头部房企、普通房企拿地情况



备注：头部房企为当年销售额排行前二十，此处人居按平台公司计算。

数据来源：锐理数据

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【新进房企】新进房企优选城南、城东核心区域，高溢价获地为主。

- 德信地产以高溢价及无偿移交的高地价拿下天府新区两宗地；北京天恒以31.5%溢价拿下新川地块；
- 新南山则以旧改的方式进入成都；阳光大地除继续在四川地州开疆拓土外，于6月在龙泉拿地首进成都；
- 港龙以溢价率22%竞得双流地块，首进成都。

新进房企	区域	出让时间	规模（亩）	土地性质	容积率	楼面地价（元/㎡）	溢价率（%）	配件要求	呈现项目
新南山控股（旧改项目）	武侯区	2020-01-20	112	住宅兼容商业	3.56	6730（扣除掉配建后的楼面价约11411）	0.3%	要求配件农贸市场（不小于1500㎡）、公厕（不小于800㎡）、综合健身馆（不小于2000㎡）、社区用房（不小于400㎡）、要老服务社区（不小于1000㎡）、中小学（不小于6500㎡）、幼儿园（不小于5295㎡）、商业拆迁安置房（不小于60223㎡）、住宅返迁安置房（不小于31218㎡）、以及地下停车库。	-
北京天恒	高新区	2020-05-21	69	纯住宅	2.0	17100	31.5%	无	-
德信地产	天府新区	2020-05-28	43	住宅兼容商业	2.5	17299	80	已达到最高限价（2880万元/亩），须配建并无偿移交统筹住房比例：1%，统筹住房交房标准为清水房。	-
阳光大地	龙泉驿区	2020-06-02	37	住宅兼容商业	1.5	3950	0	经营性用地住宅项目按不低于80%成品住宅方式进行开发建设	-
德信地产	天府新区	2020-06-10	62	住宅兼容商业	1.6	15938	47.8	达到最高限价1700万元/亩，竞得人配建并无偿移交统筹住房面积比例为8%，统筹住房交房标准为清水房。	-
成都港龙名扬置业有限公司	双流区	2020-09-24	76	纯住宅	2.0	11620	22.3%	配建地块北侧道路（宽约12米，长约630米）；地块东侧市政道路（宽约16米，长约370米）；配建地块东侧公园绿地（用地面积约12838平方米）含居民健身设施（用地面积不小于200平方米）1处	-



电话：
028-85336302

数据来源：锐理数据

【房企土储】头部房企布局集中在二圈层，三圈层为产业储地。目前在竞争激烈环境下，头部房企积极转型、多渠道获地，收并购、合作开发、产业拿地为常态。

- **成都市场典型房企布局主要集中在一二圈层，一圈层土地稀缺限制，目前以二圈层拓展为主，三圈层关注度提升；**
- **存量方面，恒大、万科、保利、融创、万华，因为收购以及早期囤地，土地储备充足。**

排名	典型开发商	一圈层				二圈层				三圈层				待售体量合计（万㎡）	拿地方式	备注
		2018年公开取地（万方）	2019年公开取地（万方）	2020年公开取地（万方）	待售体量（万方）	2018年公开取地（万方）	2019年公开取地（万方）	2020年公开取地（万方）	待售体量（万方）	2018年公开取地（万方）	2019年公开取地（万方）	2020年公开取地（万方）	待售体量（万方）			
1	万科	16.88	10.94	15.95	51.90	28.29	38.44	-	308.43		-		18.56	378.89	产业、收并购	万科梦想城项目
2	中海	-	-	12.17	12.17	11.56	11.99	-	120.94	-	-	-	-	133.11	常规	-
3	保利	-	12.08	-	81.16	5.97	27.74	36.17	154.95	14.63	-	-	137.19	373.3	旧改、收并购	成都木材综合工厂项目
4	恒大		-		28.75		-		323.73	39.13	-	11.58	376.74	729.22	产业	恒大文旅城项目
5	人居	10.29	10.32	21.36	24.12	52.92	27.74	15.38	84.62	94.80	32.95	0.00	76.53	185.27	常规	
6	龙湖	2.92	2.00	11.04	57.15	37.49	15.17	11.44	37.68	-	-	14.54	16.16	110.99	产业拿地	龙湖天街项目
7	融创		-				-		23.91	-	15.45	-	301.27	325.18	收并购	融创长岛国际项目
8	中国铁建	-	36.29	-	43.17	-	-	-	25.67	-	-	-	-	68.84	合作	-
9	德商	-	5.09	10.33	12.54	7.09	33.66	13.84	17.07	-	-	13.24	-	29.61	合作	德商新希望项目、花样年德商碧云天骄
10	万华		-		557.70		-		-		-		-	557.70	常规	
11	金科	6.94	-	-	1.07	2.82	22.38	15.89	0.30	-	-	-	39.54	40.91	常规	
12	花样年		-		6.59	3.94	4.69	20.39	109.40	36.31	-	12.61	12.72	128.70	合作	花样年德商碧云天骄
13	新希望	-	-	8.81	14.64		-		14.51	-	-	15.10	17.76	46.91	合作	德商新希望项目
14	中南	-	-	12.17	0.96	11.56	11.99	-	3.09		-		0.23	4.28	合作、收并购	收购武侯机投地块
15	中粮		-		17.56		-		26.49		-		-	44.05	产业	天府新区大悦城项目

备注：待售体量统计为住商办全业态未取证存量。

数据来源：锐理数据



电话：
028-85336302

【土地小结】

土地市场持续火热，内部轮动分化显著
竞争激烈促房企战略转型，寻求多渠道布局

整体特征

土地流拍率低位、市场持续火热，量价维持高位

区域特征

圈层分化显著，主城持续量缩价涨，近郊区域分化，受政策利好的天府新区、双流、龙泉驿地价高企，而新都、温江、郫都价值次之，远郊拿地相对谨慎，热点区域/板块热度提升

房企特征

房企拿地竞争激烈、集中度提升；联合拿地频繁，平台企业持续发力，头部房企积极战略转型，寻求多渠道布局



市场发展预判

城市发展潜力持续，中心城区土地价值持续，预期2021年仍维持较高水平；远郊相对谨慎，寻求节点机会

拿地趋势预判

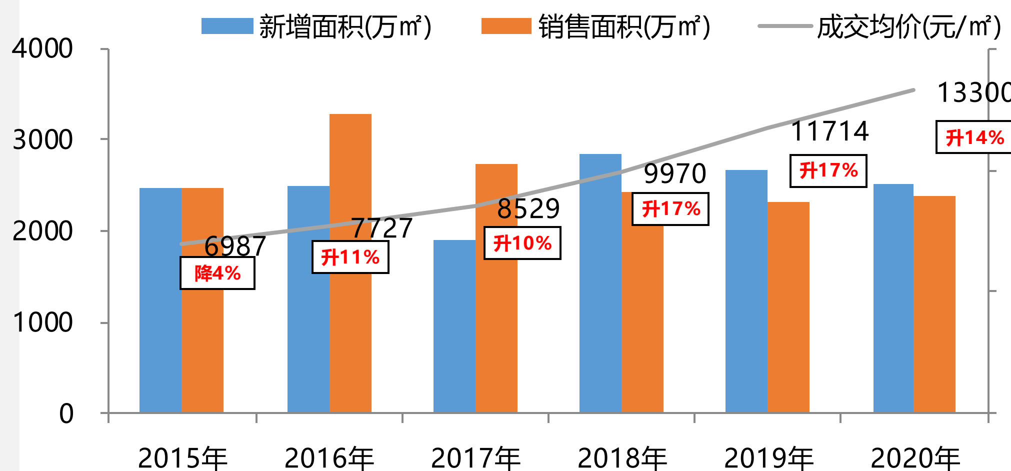
未来多渠道拿地方式频现，企业利润空间承压、房企寻求新突破；
本土平台取地实力强劲，头部房企具备合作优势

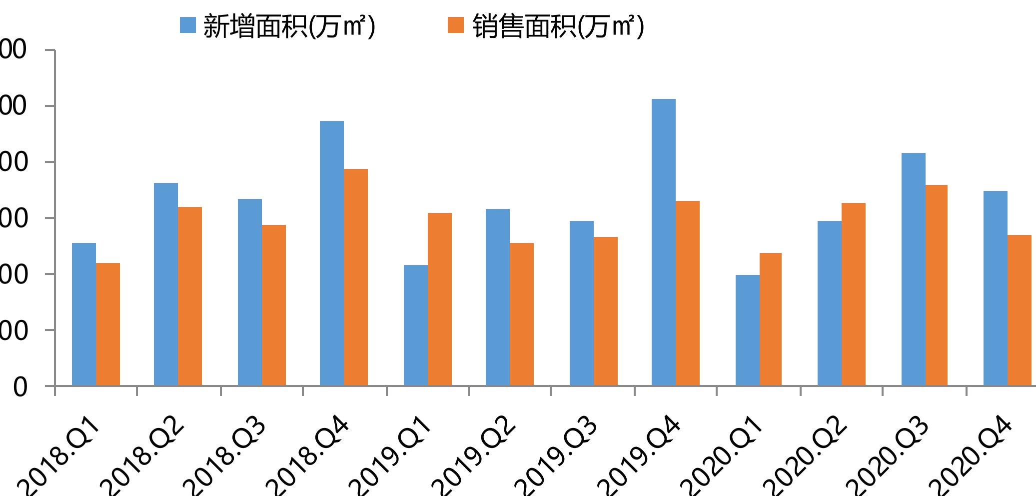
电话：
028-85336302

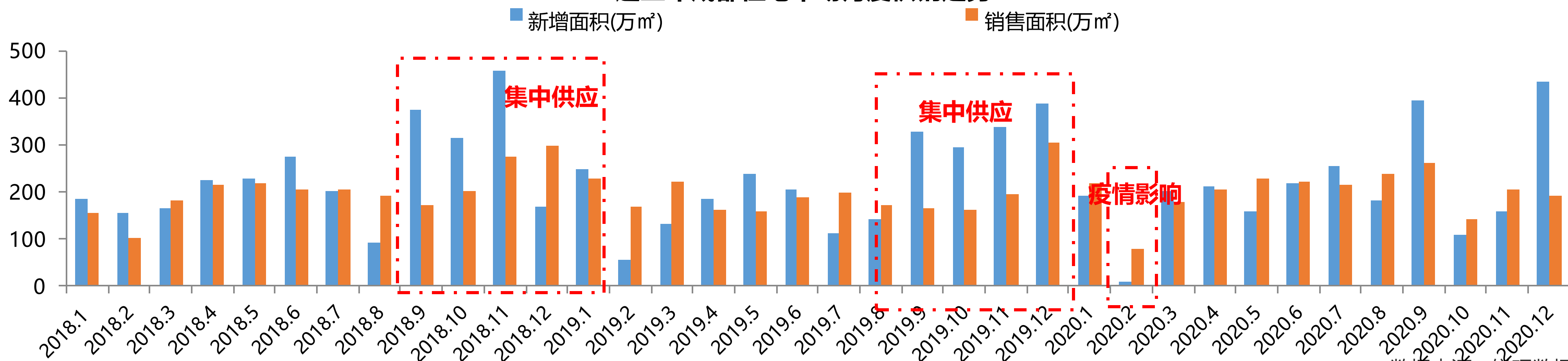
【整体供销】供销高位维稳，供销持恒，市场容量稳定。2020年市场快速复苏。

- 全国宏观经济
- 成都宏观环境
- 政策走势分析
- **成都市场概述**
  - 土地市场
  - 住宅市场
  - 商办市场
- 未来市场趋势

- **供应—三年年均供应2684万方，下半年市场推货速度加快，2020年全年商品住宅供应2524万方；**
- **成交—三年年均成交2378万方，供大于求。2020年全年商品住宅供销平衡，成交2388万方，供销比1.06，成交均价涨幅明显，增长至13300元/㎡，市场复苏快速。**







Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

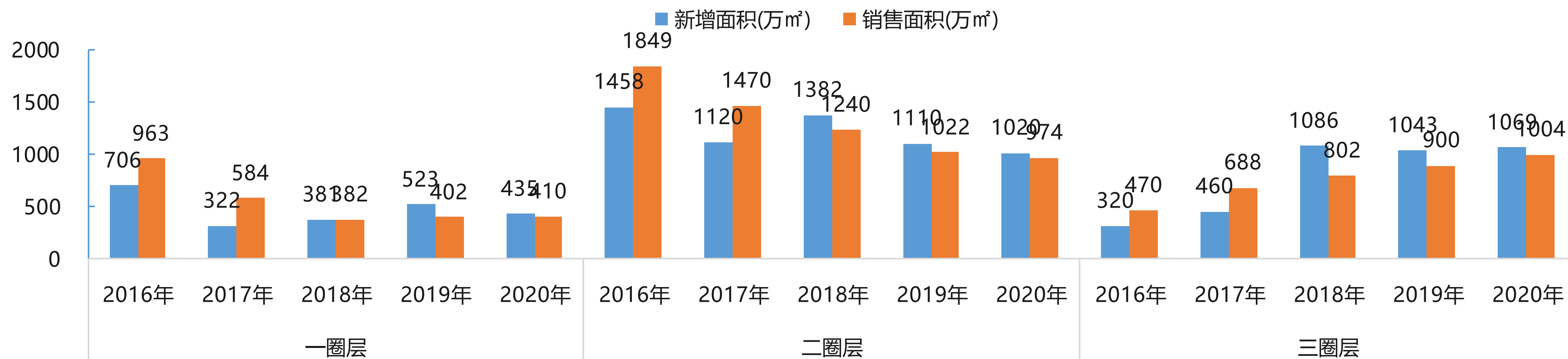
数据来源：锐理数据备案口径

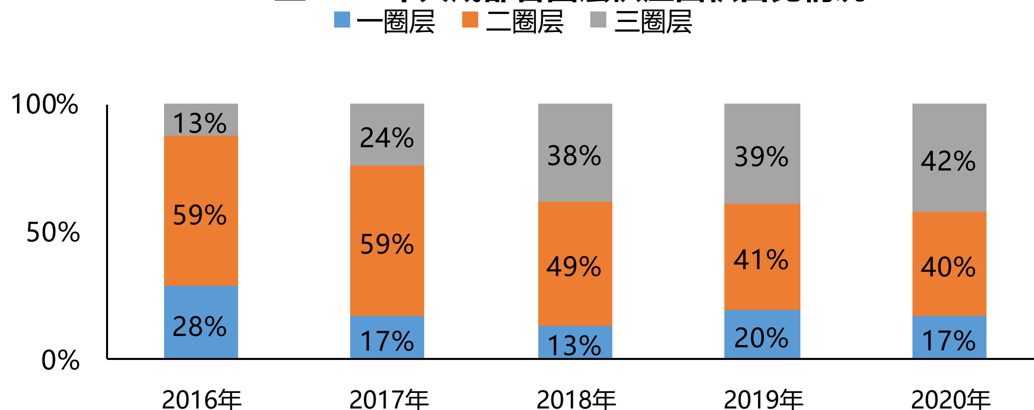
全国宏观经济
成都宏观环境
政策走势分析
成都市场概述
- 土地市场
- 住宅市场
- 商办市场

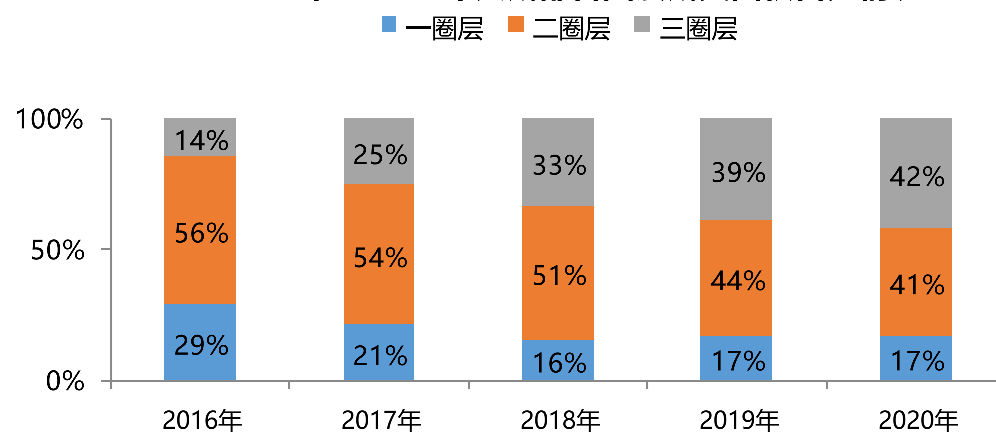
未来市场趋势

【供销特征】一圈层稀缺性凸显，供销稳定；二圈层供销不断缩减；三圈层销量持续增长。

- **一圈层—近五年供销均处于低位，年均成交548万方，供销比0.9。2020年销量410万方，占比17%**
- **二圈层—年度供销缩减，年均成交1311万方，供销比0.9 。2020年销量974万方，占比41%**
- **三圈层—市场持续扩容，年均成交772万方，供销比1.0 ，销量968万方，占比42%**







Reallyinfo 锐理数据

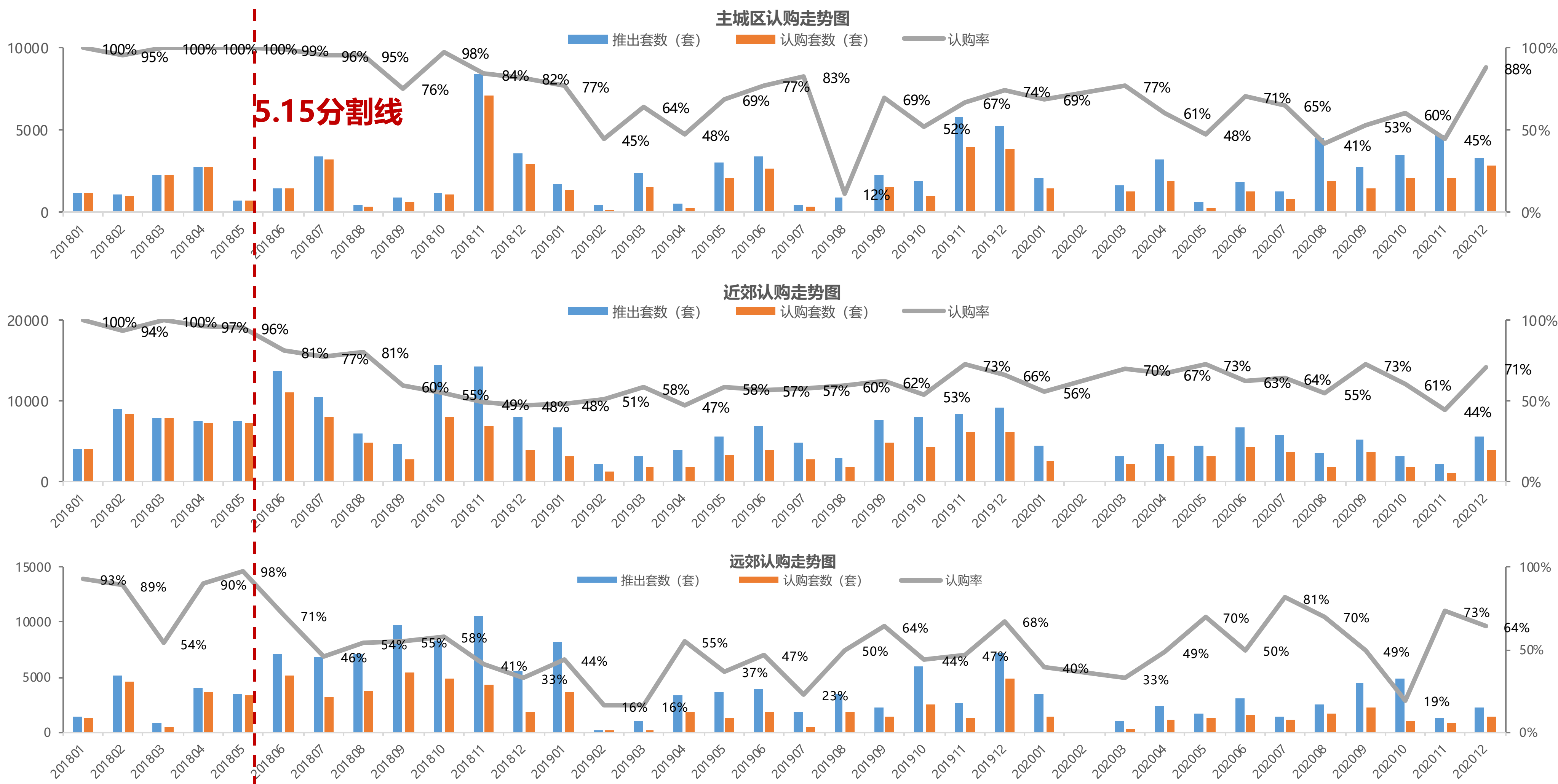
电话：
028-85336302

数据来源：锐理数据备案口径

【供销特征】主城认购波动下滑，近郊推盘节奏快、持续稳定，远郊认购受区域影响大。

- 全国宏观经济
- 成都宏观环境
- 政策走势分析
- **成都市场概述**
  - 土地市场
  - 住宅市场
  - 商办市场
- 未来市场趋势

- **一圈层—主城在供应充足情况下，下半年高价项目集中面市，认购率波动下降；12月多个网红项目开盘，认购率上涨；**
- **二圈层—近郊2020年市场复苏快速，下半年市场推售下降，认购率整体保持平稳**
- **三圈层—远郊2020年市场快速复苏，市场受区域、产品及价格影响，认购率波动起伏较大**





电话：
028-85336302

数据来源：锐理数据

【板块成交特征】一二圈层成交TOP10板块集中于二圈层，领跑项目均为高性价比楼盘。

全国宏观经济

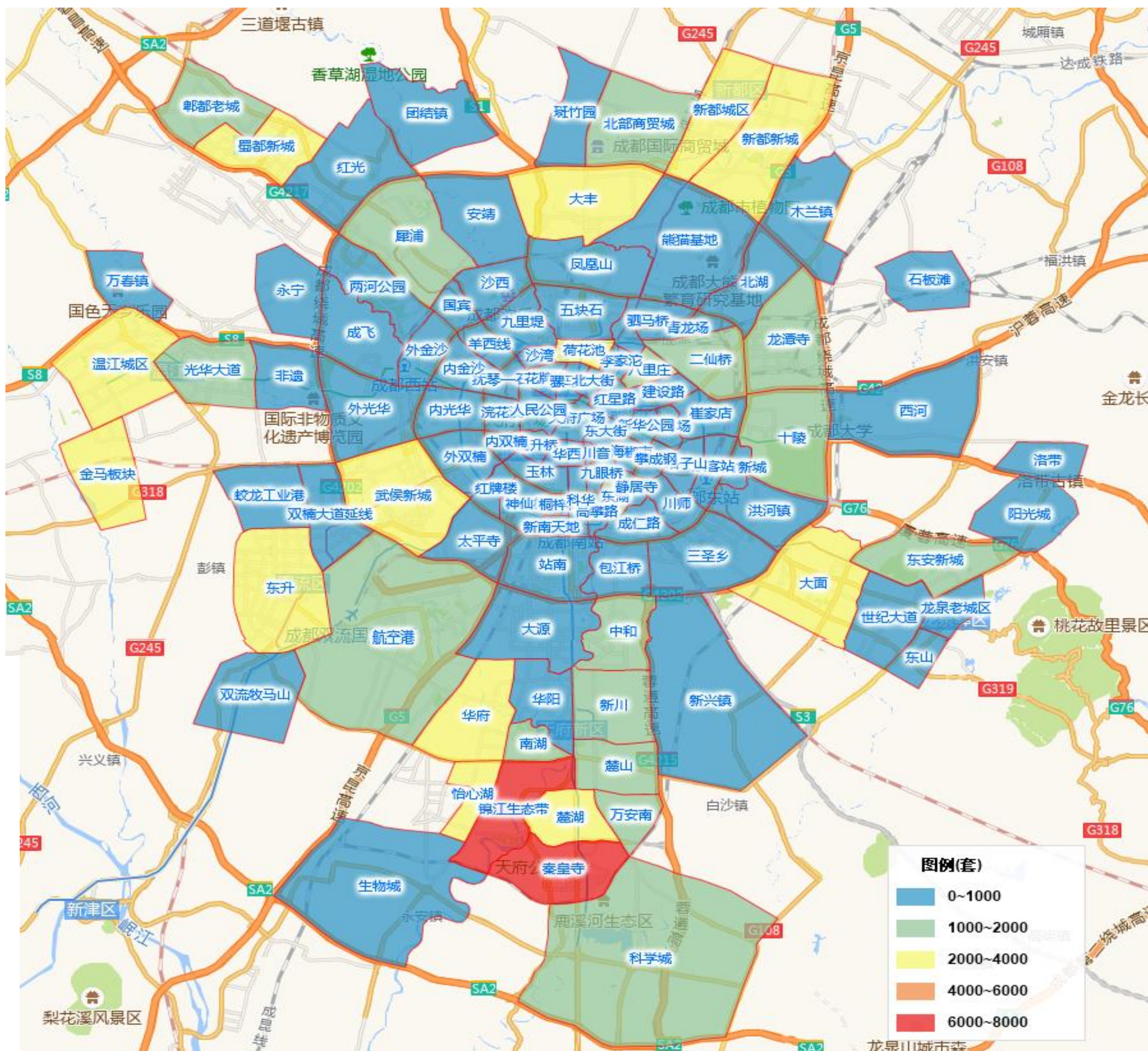
成都宏观环境

政策走势分析

成都市场概述

- 土地市场
- 住宅市场
- 商办市场

未来市场趋势



2020年板块住宅成交套数TOP10

序号	板块	成交套数（套）	主力去化项目（套）
1	锦江生态带	7770	恒大天府半岛 1568
2	秦皇寺	6146	中海天府里 1670
3	武侯新城	3971	当代璞誉 910
4	新都新城	3846	富豪国际新都荟 901
5	大丰	3804	保利天汇 707
6	金马板块	3769	中铁城 1995
7	华府	3608	中海云麓世家 1116
8	麓湖	3479	麓湖生态城 1151
9	蜀都新城	3276	成都鑫苑城 1528
10	大面	3113	凯德卓锦万黛 967

数据来源：锐理数据备案口径

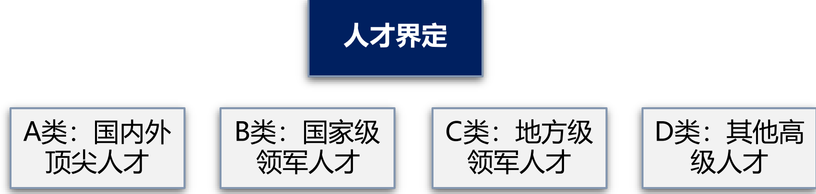
Reallyinfo 锐理数据

电话：
028-85336302

【人才公寓】 2020年已有19个项目入市，远郊区域人才公寓去化率普遍低位。

● 2020年已有19个人才公寓项目入市，分别为人居、城投、高投打造，购房群体以D类人才为主；主城区具备地段优势的人才公寓去化较好，郊县项目走量较差。

项目名字	城区	开盘时间	推出套数	首开去化率	预售均价（元/㎡）	优惠15%后均价（元/㎡）	排号情况
泰平里	都江堰市	11.2	45	100%	6300	6300	D类人才62人
城投梧桐博雅	青羊区	10.24-25	828	48%	19072（2496 -2796）	16211	D类人才502人
高投熙悦府	高新区	9.19-28	400	48%	26531（2000-2500）	22551	A类人才2名，B类人才16名,C类人才27名，D类人才348名，共计393名
人居万新峰荟	温江区	9.25-9.26	686	36%	11050（1550）	9393	C类人才4人，D类人才278人
人居锦城峰荟	锦江区	4.16	1468	24%	18478（2600-3300）	15706	A类人才0名，B类人才0名，C类人才6名，D类人才401名
人居柏荟城	武侯区	11.20-22	1610	17%	21766（3690、3480、3050）	18501	荟瑞阁B类人才1人、C类人才2人、D类人才192人；荟瑞阁B类人才1人、C类人才1人、D类人才160人。
城投梧桐集	金牛区	11.15	868	12%	16643（2979 -3636）	14147	C类人才3名、D类人才137名，共计140人
城投梧桐栖	成华区	8.29-30	1967	11%	18774（3080 - 3780）	15958	D类人才266名
锦澜悦山	龙泉驿区	11.28	592	10%	14608（2530-2780）	12417	D类人才115人
人居大同峰荟	青白江区	10.11	1169	3%	7280（1468-1506）	7280	D类人才40名
人居翠怡峰荟	青白江区	10.11	858	2%	7982（1498-1526）	7982	B类人才1人，D类人才22人
人居亿澜峰荟	大邑县	10.17	554	1.80%	9610（1502 -1515 ）	8169	D类人才12人，E类人才1人
人居樾江峰荟	大邑县	10.17	712	0.80%	9802（1496-1510）	8332	D类人才8人、E类人才1人
高投朗悦府	高新区（西区）	——	2044	——	14800（2000）	12580	——
天府菁萃里	双流区	——	500	——	13437（2880）	——	——
天府公园未来城	天府新区	——	412	——	16380	——	——
人居长岛荟城	新都区	——	630	——	11210（1710）	——	——
滨湖东岸花园	天府新区	——	822	——	9000	——	——
瀚悦名邸	天府新区	——	1378	——	8500	——	——



购买优惠

若选择先租后售、购买共有产权75%份额方式，原则上可享受不低于市场租金价25%的租金补贴；

选择人才优惠购买方式，可按人才等级类型的规定租购面积部分享受购房款15%的政策性优惠，超出规定外按原价购买。

项目剩余房源针对以下对象按批次顺序进行销售

1、因工作调动调入成都市且家庭在成都市无自有住房的单位人员；

2、因工作调动调入成都市且家庭在成都市无自有住房的驻蓉部队人员；

3、符合住房限购条件的政府认定的急需紧缺人才；

4、符合住房限购亲件的毕业3年以内全日制本科及以上学历的大学生；

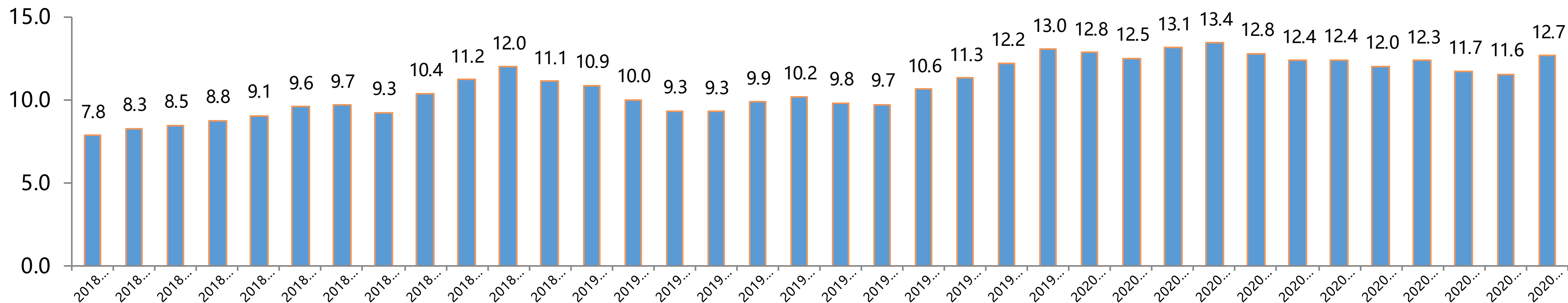
5、符合住房限购亲件且具有本科及以上学历的购房人。

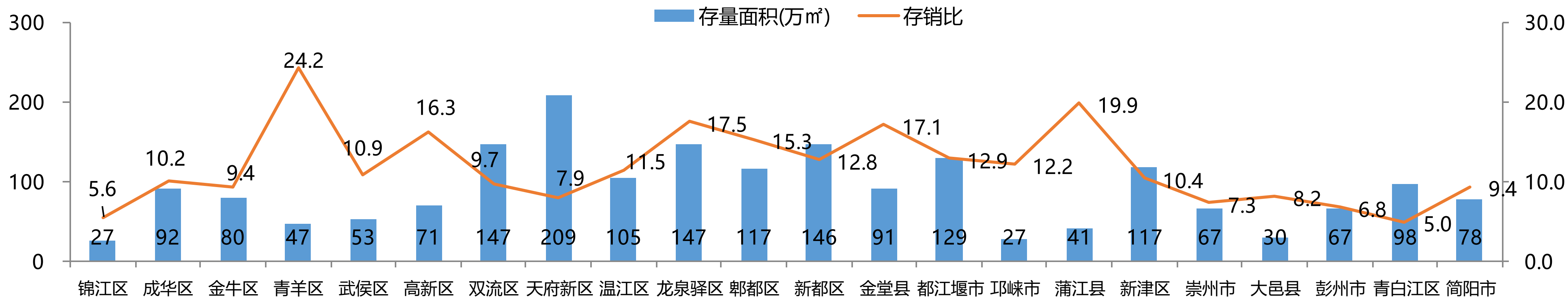


电话：
028-85336302

【存量特征】存量集中于二三圈层，热点区域存量高去化、周期短。

- 随着成都购房政策愈加严格化，整体市场成交略有缩减，近两年预售存量月度走势呈波动缓慢向上趋势；
- 一二三圈层预售存量分别为成华区、天府新区及新津区，均为近年热点开发城区，大量土地整理入市，带动存量快速上涨，青羊区历史推货量均保持低位状态，故存销比偏高，实际市场消化能力较强。





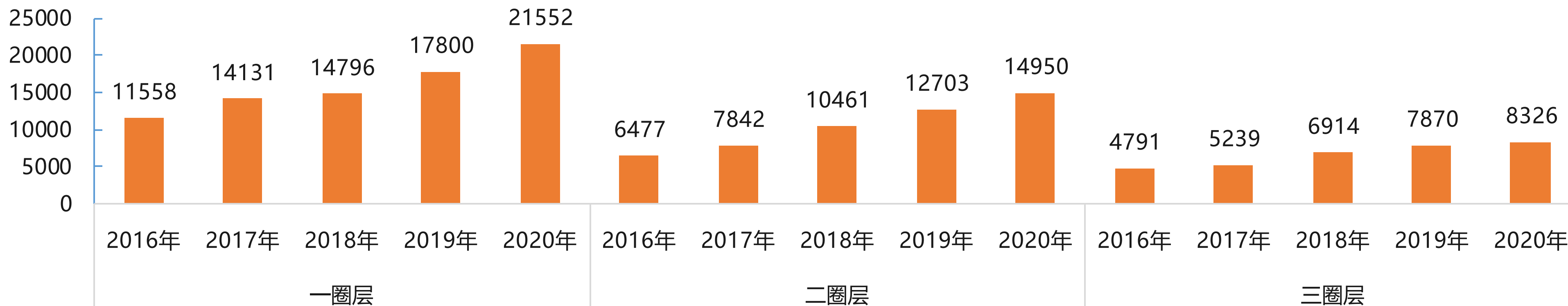
Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

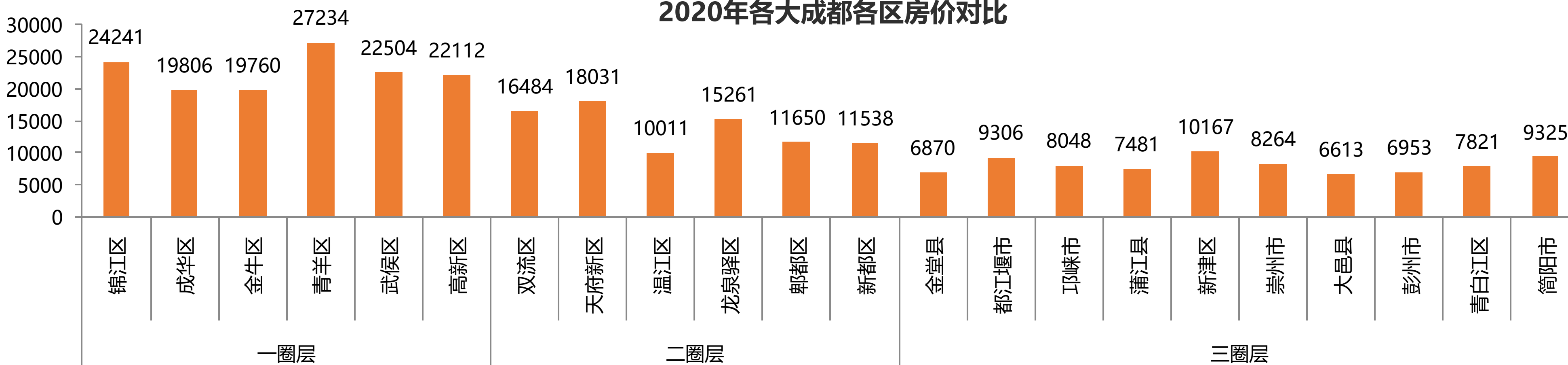


电话：
028-85336302

【单价特征】2020年一圈层均价突破2万元/㎡；一二、二三圈层价差已达6600元/㎡。

- **2020年一二三圈层均价均达到历史新高，尤其一圈层均价已突破2万元/㎡；同时一二三圈层价格梯度不断拉大，一二圈与二三圈层的价差均已达到6600元/㎡，相比2019年价差扩大约1600元/㎡。**
- **除成华与金牛外，其他区均已站上2万元/㎡，一圈层中，青羊区均价最高，已达到27234/㎡；二圈层中天府新区居首，其次为双流区；三圈层中新津区居首，其次为简阳与都江堰市。**





数据来源：锐理数据

【总价特征】价格梯度形成。一圈层总价天花板试探性上涨，二圈层稳步上涨，三圈层总价天花板突破难度较大。

- 一圈层—主力总价段200-400万，成交占比56%，总价天花板试探性上涨，200万以上高总价段比例逐年上涨；
- 二圈层—主力总价段120-300万，成交占比60%，250-300万总价产品趋势性显现，整体套均总价涨幅达到133%；
- 三圈层—主力总价段70-120万，成交占比63%，区域天花板150万，市场控总价特征明显，套均总价低快速增长。

圈层	总价段	30万以下	30-40万	40-50万	50-60万	60-70万	70-80万	80-100万	100-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300-400万	400-500万	500-700万	700-1000万	1000万以上	套均总价(万元)
一圈层	2017年	0%	0%	1%	2%	5%	9%	18%	13%	14%	10%	5%	12%	5%	3%	1%	1%	0%	0%	153
	2018年	0%	0%	0%	1%	1%	2%	8%	15%	19%	15%	7%	14%	9%	5%	1%	1%	1%	0%	184
	2019年	0%	0%	0%	0%	1%	1%	3%	4%	13%	16%	8%	17%	12%	15%	6%	3%	1%	0%	244
	2020年	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	5%	9%	8%	18%	17%	22%	8%	6%	2%	1%	301
二圈层	2017年	2%	8%	15%	16%	14%	11%	15%	7%	5%	3%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	80
	2018年	1%	2%	4%	6%	7%	6%	20%	17%	18%	11%	3%	4%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	116
	2019年	0%	1%	3%	3%	4%	4%	11%	13%	18%	14%	5%	9%	6%	4%	2%	0%	0%	0%	154
	2020年	0%	0%	1%	3%	2%	2%	9%	9%	17%	14%	6%	14%	9%	7%	3%	2%	0%	0%	187
三圈层	2017年	13%	23%	20%	15%	12%	8%	5%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	53
	2018年	2%	7%	12%	16%	16%	13%	20%	8%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	74
	2019年	1%	2%	4%	8%	16%	16%	31%	12%	7%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	86
	2020年	0%	1%	2%	6%	13%	17%	31%	15%	10%	3%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	93

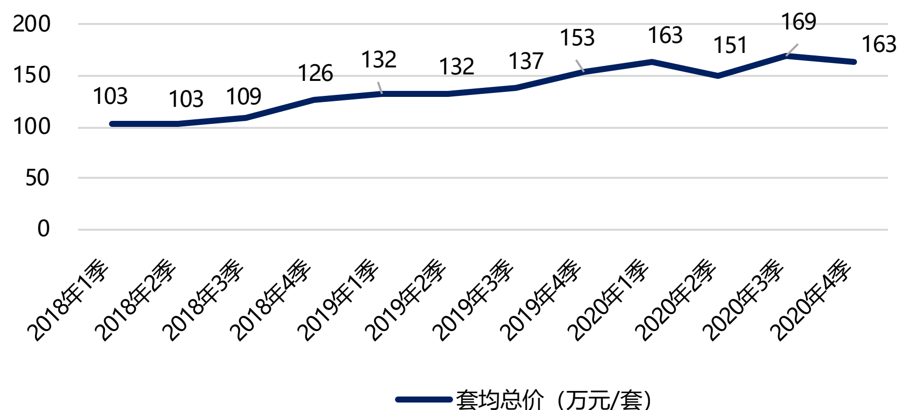


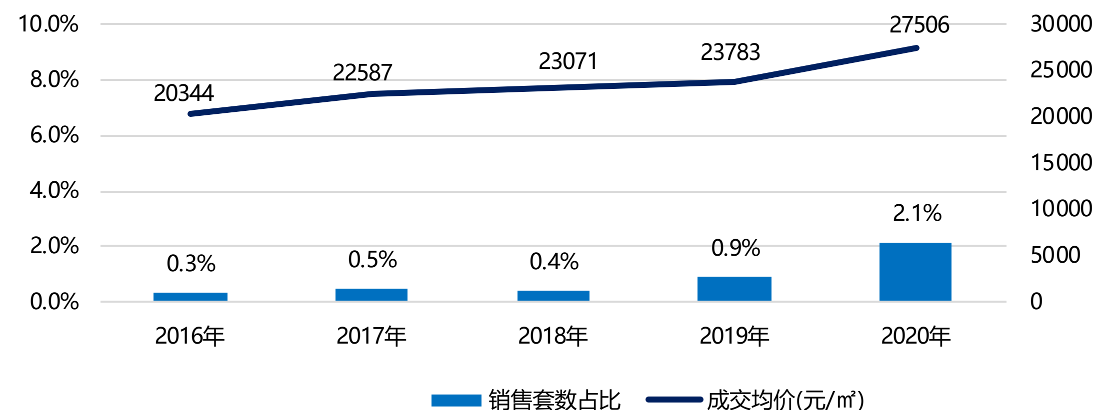
电话：
028-85336302

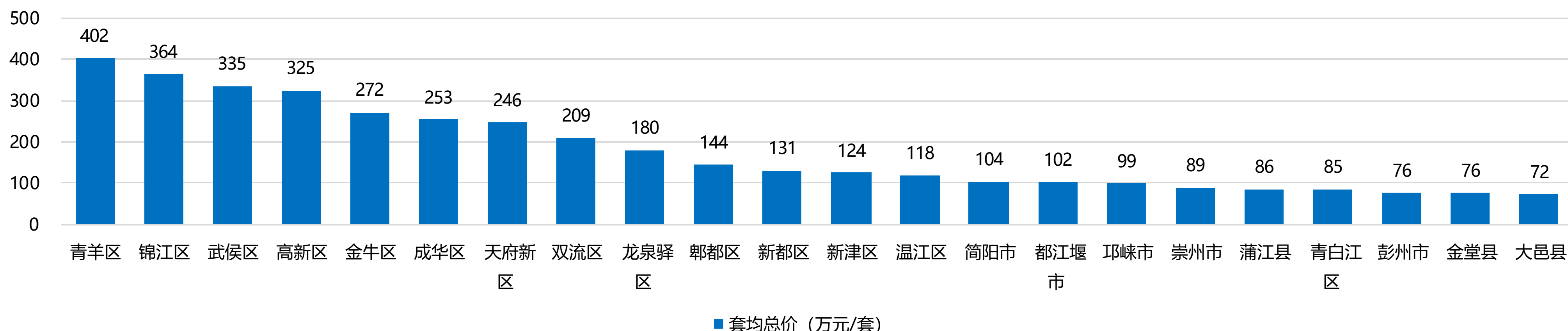
全国宏观经济
成都宏观环境
政策走势分析
成都市场概述
• 土地市场
• 住宅市场
• 商办市场
未来市场趋势

【总价特征】置业门槛持续上涨，500万以上房源占比创新高，青羊区套均总价居TOP1。

- 2018年至今大成都套均总价已上涨至163万元/套，置业门槛上涨，同时500万以上房源销售占比持续上涨，2020年占比2.1%，均价达27506元/㎡；青羊区以402万元/套的总价居各区域第一。



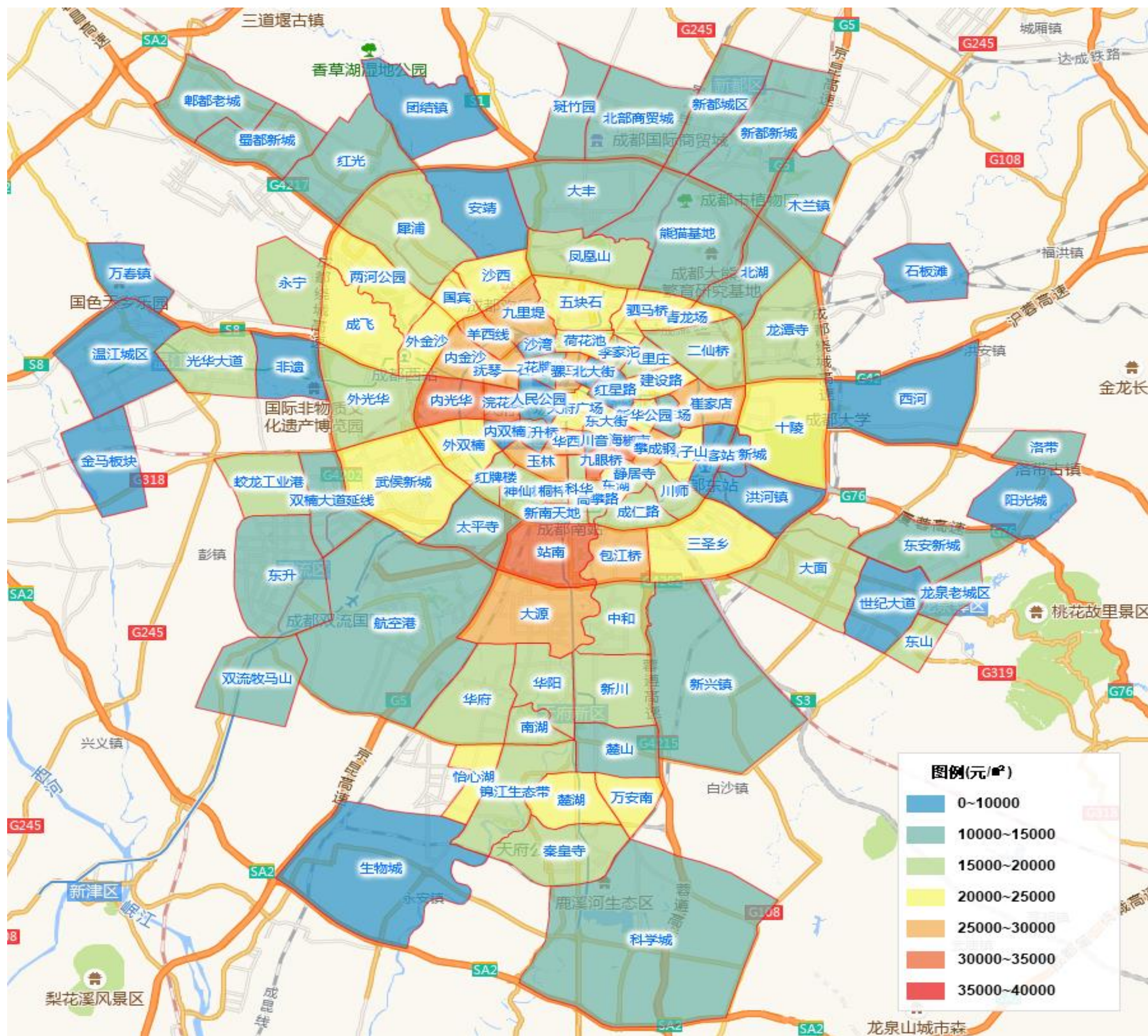




Reallyinfo 锐理数据

电话：
028-85336302

【板块价格特征】均价TOP10板块超2.5万/平，受个案影响显著。众多板块存在高低价共存态势，拉低整体均价。



2020年板块住宅成交均价TOP10

序号	板块	成交均价(元/平米)	代表项目(元/平米)
1	内光华	34138	龙湖融信卓越青云阙 34138
2	浣花溪	33357	中国铁建西派浣花 33357
3	海椒市	32622	阿玛尼公寓 51661
4	九眼桥	31216	阳光城檀悦 31216
5	站南	30791	成都银泰中心 48682
6	骡马市	29962	金地39峯 30084
7	华西	29662	天府汇中心 29662
8	内金沙	28555	绿城凤起朝鸣 35485
9	包江桥	28201	复地金融岛 31761
10	攀成钢	27578	伊泰天骄 27955

数据来源：锐理数据备案口径

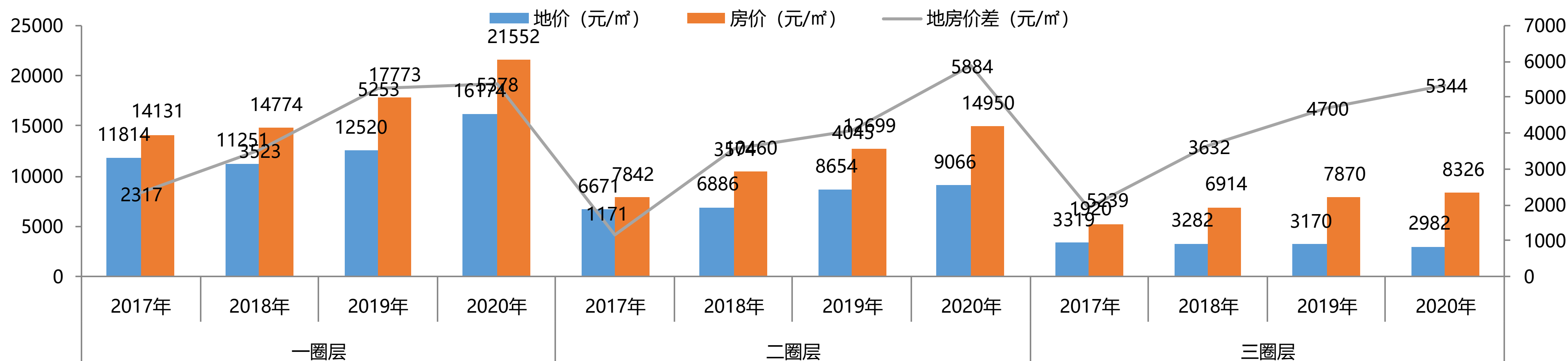
Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

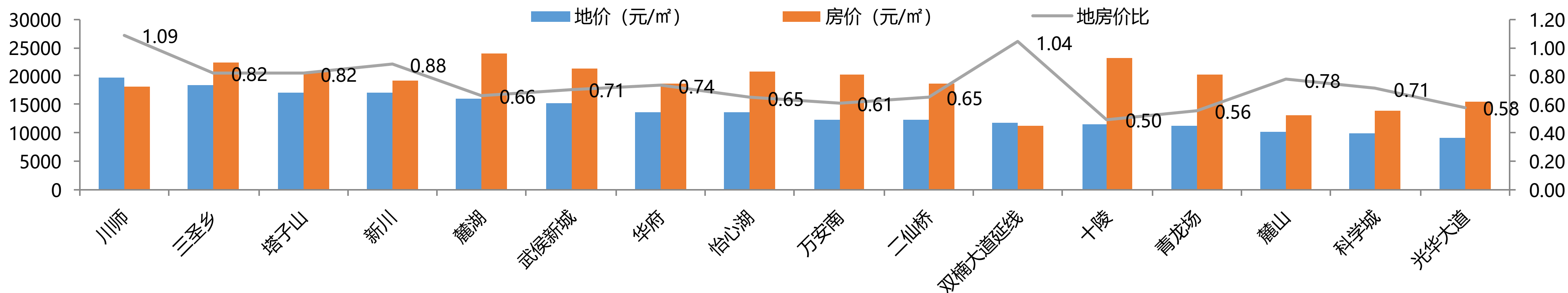
全国宏观经济
成都宏观环境
政策走势分析
成都市场概述
- 土地市场
- 住宅市场
- 商办市场

未来市场趋势

【房地价比】一圈层地房价比逐步上涨，推动价格攀升；二圈层稳步上涨；三圈层地房价比低，可操作空间较大。

- **地房价比—近三年，一二圈层地房价比维持在0.6-0.8高位，地块开发压力较大，三圈层可操作空间较大；热点板块中，川师、双楠大道延线板块地房价比高于1.0，土地市场火热，市场预期较高**







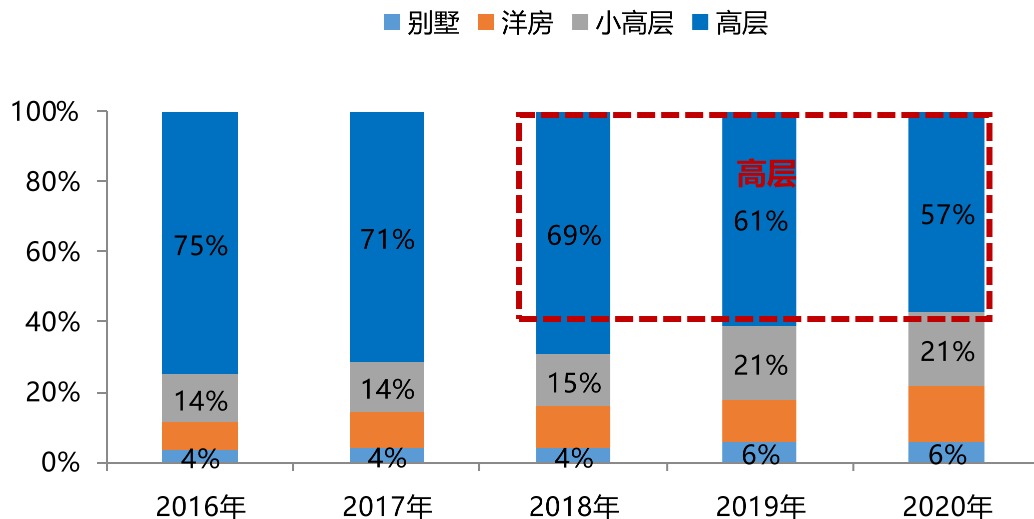
电话：
028-85336302

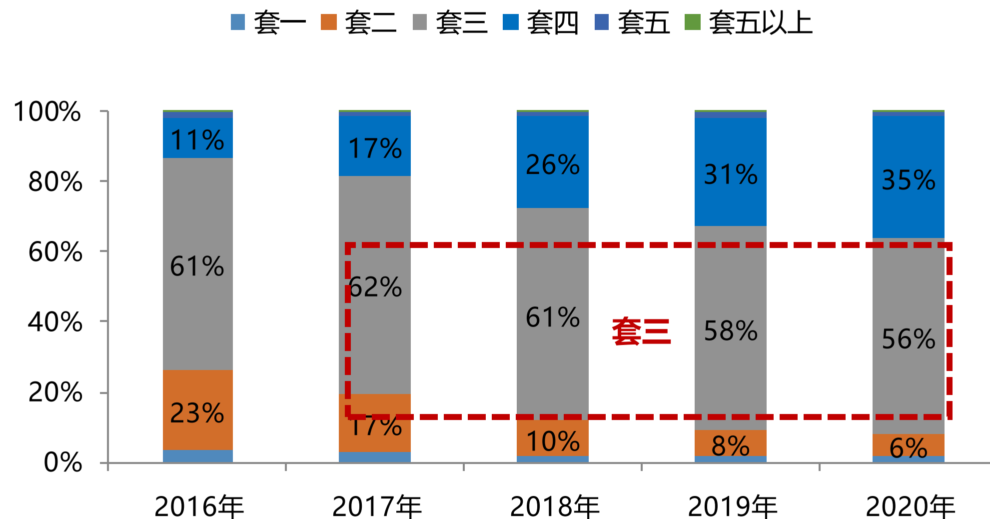
备注：地价统计为常规住宅类土地楼面地价（包含纯住宅、住兼商用地，已剔除人才公寓等特殊用地）。热点板块选取2020上半年成交50亩以上板块。

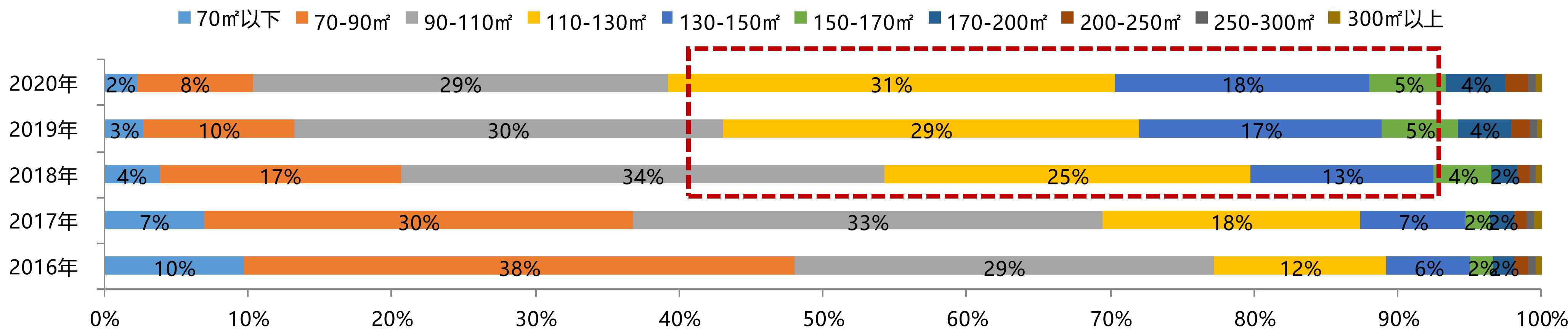
数据来源：锐理数据

【产品特征】降容趋势之下，洋房产品持续扩容；套三比例下降，套四产品涨势迅速。

- 类型—高层物业持续主导，2020年成交占比57%，小高层、洋房产品呈年度上涨趋势，2020年市场份额占比37%
- 产品—2020年套三产品持续主力，90-130㎡刚需刚改产品占比60%，130㎡以上占比30%，改善性产品持续扩容







物业类型楼层区分：洋房4-11F、小高层12-18F、高层18F以上

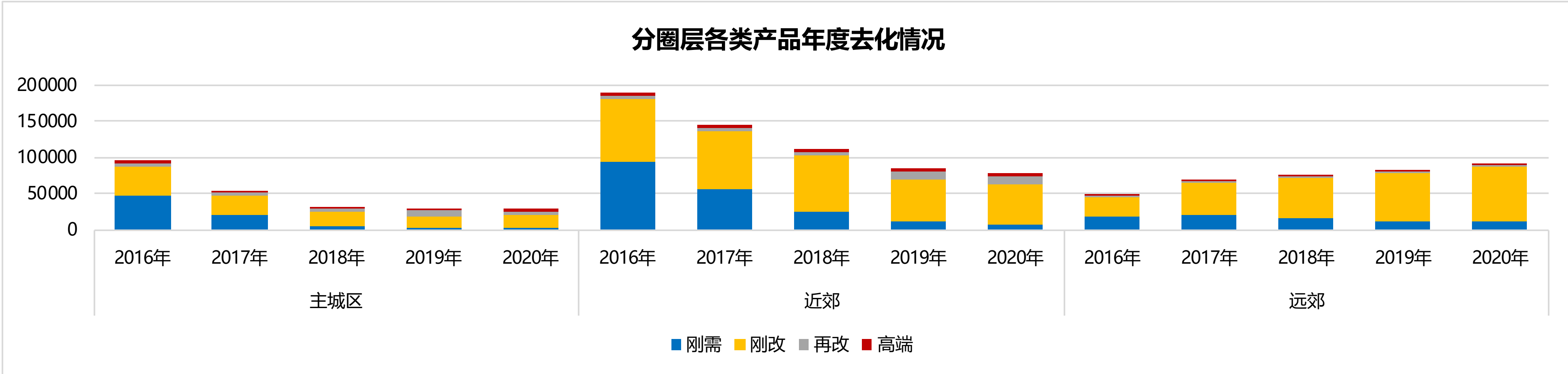
数据来源：锐理数据备案口径

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

全国宏观经济
成都宏观环境
政策走势分析
成都市场概述
- 土地市场
- 住宅市场
- 商办市场
未来市场趋势

【产品特征】高价之下一步到位的刚需客户增多，刚改产品持续扩容，主城改善产品占比高位。

- 主城区、近郊刚需去化占比回落，处于低位，而刚改产品成交占比大幅上涨，持续扩容；
- 主城区再改、高端产品上涨高位，2020年占比达33%，而近郊再改+高端占比19%，远郊持续为刚改产品，控总价，高端产品较少。



	主城区					近郊					远郊				
	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
刚需	50%	36%	15%	7%	8%	49%	39%	22%	14%	9%	40%	32%	21%	15%	13%
刚改	41%	52%	63%	58%	59%	2%	55%	70%	70%	73%	56%	64%	74%	81%	87%
再改	5%	8%	16%	24%	21%	2%	3%	5%	12%	13%	2%	2%	4%	3%	3%
高端	4%	4%	6%	11%	12%	100%	3%	3%	5%	6%	2%	2%	1%	1%	1%

刚需：90㎡以下、刚改：90-144㎡、再改：144-180㎡、高端：180㎡以上



电话：
028-85336302

- 全国宏观经济
- 成都宏观环境
- 政策走势分析
- 成都市场概述
  - 土地市场
  - 住宅市场
  - 商办市场
- 未来市场趋势

【产品特征】主城近郊套均面积涨幅收窄，改善产品竞争愈发激烈，远郊主力面积段持平。

- 一圈层—主城高端化趋势愈发明显，130-200平米改善产品占比逐年提升，套均面积涨幅收窄；
- 二圈层—近郊产品包容度较大。区域刚改及改善特征明显，110-150㎡成交占比51%，150-200㎡占比13%；
- 三圈层—市场长期以90-130㎡面积主导，2020年成交占比72%，其次130-150㎡占比12%，面积需求提升度低。

面积段		50以下	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-250	250-300	300-400	400以上	套均面积（㎡）
一圈层	2017年	1%	8%	27%	26%	17%	12%	3%	3%	1%	1%	1%	0%	108
	2018年	1%	4%	10%	24%	26%	16%	11%	5%	2%	1%	1%	0%	124
	2019年	0%	2%	5%	19%	22%	22%	14%	10%	4%	2%	0%	0%	137
	2020年	0%	3%	5%	15%	23%	26%	11%	9%	5%	2%	1%	0%	140
二圈层	2017年	0%	5%	34%	34%	16%	6%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	102
	2018年	0%	3%	19%	33%	24%	14%	3%	2%	1%	0%	0%	0%	111
	2019年	0%	3%	11%	25%	27%	21%	6%	5%	1%	1%	0%	0%	122
	2020年	0%	2%	7%	24%	30%	21%	7%	6%	2%	1%	0%	0%	125
三圈层	2017年	3%	5%	23%	35%	24%	6%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	102
	2018年	2%	3%	16%	38%	28%	9%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	108
	2019年	1%	2%	12%	38%	33%	11%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	109
	2020年	1%	1%	10%	37%	35%	12%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	111

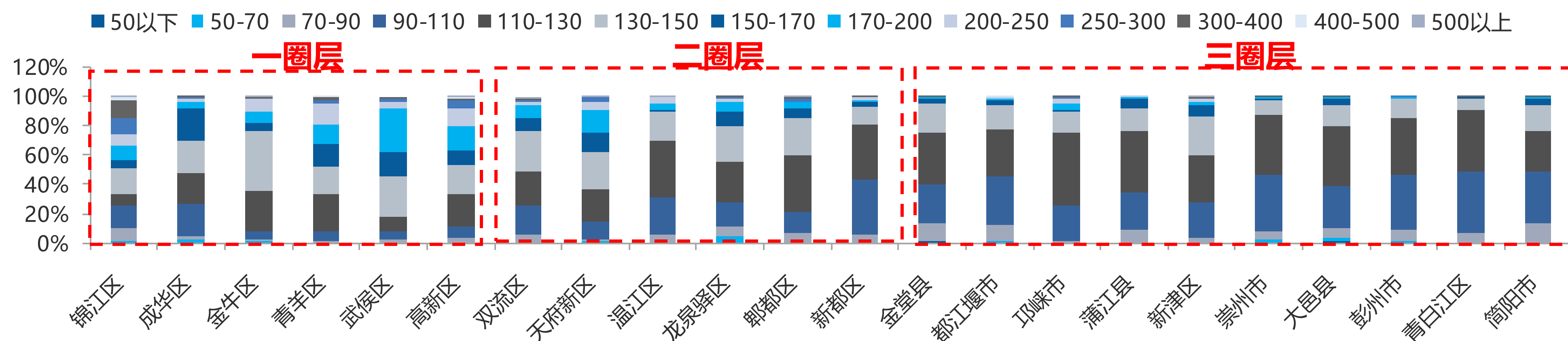
Reallyinfo 悦理数据
电话：
028-85336302

【产品特征】主城改善主导、分区明显，近郊刚改为主、改善需求逐步释放，远郊短中期处于“刚”性市场。

- 一圈层—主城区供销比平衡，各区产品需求分化明显，高端改善产品在各区域布局清晰，集中度相对较高；
- 二圈层—近郊市场整体供销逐步回落，改善产品需求进一步提升，但各区主要产品特征仍表现刚改特征；
- 三圈层—市场高端改善产品需求不足，200㎡以上供销比大于2.0，多个区域仍以90-130㎡为成交主力。

供销比		50以下	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-250	250-300	300-400	400以上	整体
一圈层	2017年	0.08	0.19	0.22	0.63	0.84	0.74	0.92	0.47	0.25	0.15	0.04	0.00	0.55
	2018年	0.21	0.45	0.76	0.97	0.92	0.98	1.35	1.28	1.19	0.74	0.27	0.05	1.00
	2019年	4.09	1.75	0.87	0.99	1.13	1.41	1.14	1.51	1.63	1.99	4.27	1.05	1.30
	2020年	0.00	0.69	0.76	0.87	1.13	1.12	1.09	0.96	1.41	0.97	0.58	1.68	1.06
二圈层	2017年	0.10	0.32	0.60	0.79	0.91	1.05	1.13	0.98	0.51	0.37	0.21	0.41	0.76
	2018年	1.31	1.05	0.77	1.02	1.12	1.36	1.43	1.69	1.72	1.23	0.56	0.58	1.11
	2019年	0.57	0.50	0.89	0.95	1.15	1.12	1.30	1.21	1.25	1.02	1.00	0.77	1.09
	2020年	0.53	0.66	0.90	0.96	1.06	1.09	1.03	1.18	1.08	1.08	2.15	0.61	1.05
三圈层	2017年	0.64	0.40	0.54	0.75	0.71	0.63	0.60	0.49	0.81	0.28	0.90	0.03	0.67
	2018年	0.74	0.94	1.10	1.33	1.56	1.54	1.14	0.92	0.60	0.36	0.29	0.15	1.35
	2019年	0.51	1.23	1.00	1.04	1.21	1.34	1.65	1.73	1.45	0.88	0.34	2.60	1.16
	2020年	1.31	1.53	1.03	1.05	0.96	1.24	1.10	1.29	2.00	2.84	3.42	0.08	1.07

近一年各圈层各区产品特征



Reallyinfo 悦理数据
电话：
028-85336302

【低价项目】高剪刀差网红项目年底集中放量，2021仍有约37000套低价项目待推；短期仍维持高低价共存态势。

- 2020年顺位选房政策出台后，多个高剪刀差项目约8500套房源集中入市，推升市场热情；2021年仍有约37000套房低价房源待入市。
- 未来主城区低价项目供应集中在高新、成华及锦江区，以单楼盘大体量形式为主。

2020大成都熔断楼盘明细表

	区域	项目名称	价格	房源套数	无房家庭进入摇号池人数
主城区	青羊区	光华壹号花园	高层12750起 洋房21210起（清水）	312	682
	成华区	华润置地二十四城九期	15200-18400（装修）	568	1218
	高新区	万科公园5号	套均总价527万（装修）	831	1748
	成华区	华侨城九熙	18070（装修）	451	950
	高新区	凯德世纪名邸	23900（清水）	333	790
	锦江区	华熙528	17810（清水）	300	877
	成华区	华润置地二十四城九期	15200-18400（装修）	568	1218
	合计			3363	7483
	区域	项目名称	价格	房源套数	无房家庭进入摇号池人数
近郊	新都区	汇景新城	11000左右（装修）	386	890
	天府新区	万达华庭	15000-18900（清水）	300	763
	天府新区	川发天府上城	14063（清水）	1401	3435
	温江区	光华瑞廷	5780-7500（清水）	328	692
	天府新区	远大中央公园	14000-15600（装修）	652	1443
	天府新区	中海天府里	20468-26968（装修）	338	716
	天府新区	麓湖生态城	28000（装修）	931	1958
	新都区	金领广揽上居	惠后9425（清水）	209	441
	双流区	明信晓著	12500-13000（清水）	130	273
	双流区	空港陆号	11765（清水）	252	533
	双流区	中铁骑士府邸	14100-16500（清水）	252	514
	合计			5179	11658

2021大成都未来低价供应项目明细表

	区域	楼盘	面积段	上批次价格	预计套数	预计三倍人数
主城区	高新区	凯德世纪名邸	106-193	23900	285	855
	高新区	长冶南阳御龙府	99-117	10500	688	2064
	高新区	山河峯荟（南城都汇）	主力70-110 少量140-170	待定	6750	20250
	高新区	中德英伦世邦	88.17-139.54	16700	1782	5346
	高新区	中洲锦城湖岸	叠拼202、256	26000起	1247	3741
	青羊区	光华壹号花园	100-170	高层12750元/㎡起 洋房21210元/㎡起	312	936
	成华区	SM锦悦	70-125	13300（清水）	1483	4449
	成华区	源滩麒麟荟	78-134	待定	1020	3060
	成华区	华侨城九熙	62.89-196.14	18070起	6081	18243
	成华区	朗诗上林熙华府	116-138	16400-17700	804	2312
	锦江区	icc天峻	51-126	——	5455	16365
	合计				25907	77621
	区域	楼盘	面积段	上批次价格	预计套数	预计三倍人数
近郊	天府新区	川发天府上城	107-249	11871-17849	1275	3825
	天府新区	恒大天府半岛	111-123	10900-13600	720	2160
	天府新区	海伦天麓	92-121	13000-15700	155	465
	天府新区	中铁悦鹿府	118-130高层 143-165洋房	待定	700	2100
	天府新区	新鸿基悦城	95-140	待定	1452	4356
	郫都区	中铁奥维尔	86-89	6800	3354	10062
	双流区	川网国际花园	84-156	——	2329	6987
	温江区	恒大未来城	114-137	12500-13000	1029	3087
	合计				11014	43194

备注：仅统计上批次或预计售价与周边二手房剪刀差在4000元/㎡以上项目



电话：
028-85336302

全国宏观经济

成都宏观环境

政策走势分析

成都市场概述

- 土地市场
- 住宅市场
- 商办市场

未来市场趋势

【高价项目开盘】高地价项目带动房价天花板突围；配套和产品力的差异使高价项目销售表现冷热不均，2020年高价项目明显有控制产品面积段趋势，主力集中170平以内。

- **2018年东原印长江作为首个高价项目入市，入市价格突破当年天花板20000元/㎡；高地价项目扣除精装修后，房地价差约在8000-10000元/㎡，因此均通过精装加大溢价水平；但部分高价项目由于附加值不足、性价比偏低，导致认购率低迷。**

项目名称	城区	板块	拿地价格	首次推盘时间	推售套数	产品面积段（㎡）	主力面积段（㎡）	认购套数（套）	认购率（%）	精装价格（元/㎡）	整盘均价(元/㎡)	可操作利润空间（减掉精装）（元）
东原印长江	武侯区	外双楠	17200	2018-12-05	389	123-240	170-200	386	99%	5450	23380	730
首开金茂府	武侯区	顺江村	17160	2019-02-27	868	131-358	150-200	579	67%	5895-5999	31551	8392-8496
融信锦溪公馆	金牛区	抚琴-石人	16900	2019-03-07	340	113-217	113-150	332	98%	3611	27008	6497
国宾锦麟天玺	金牛区	羊西线	17200	2019-12-12	459	161-240	200-240	321	70%	5980	30520	7340
阳光城檀悦	武侯区	九眼桥	15940	2019-12-23	169	170-290	170-200	147	87%	5980	31658	9738
保利西堂里院	武侯区	外光华	17190	2020-07-22	162	叠墅184-207	叠墅184-200	91	56%	清水	27364	10174
新力曦悦	青羊区	成飞	16200	2020-07-23	202	127-244	130-170	55	27%	4189	28668	8279
五矿西棠	青羊区	外光华	15000	2020-09-26	358	124-179	130-150	59	16%	3988-4199	28570	9582-9731
禹州晏山河	锦江区	成仁路	18400	2020-11-10	192	155-200	155-170	6	3%	4200	33785	11185
中铁建西派金沙	青羊区	外金沙	16700	2020-11-11	448	123-256	150-170	82	18%	4199	30403	9504
金地39峯	青羊区	骡马市	16200	2020-12-02	124	121-154	121-154	120	97%	3779	29514	9535

高价项目标准：拿地楼面地价超过15000元/㎡



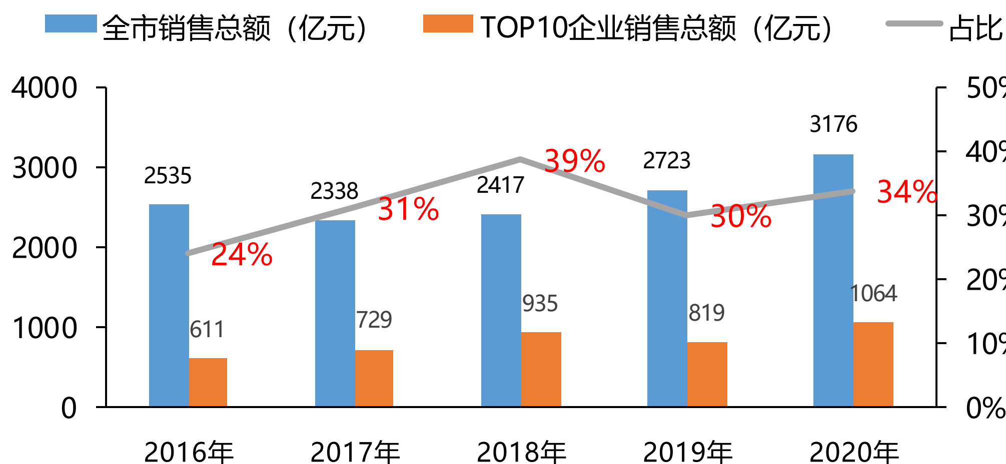
电话：
028-85336302

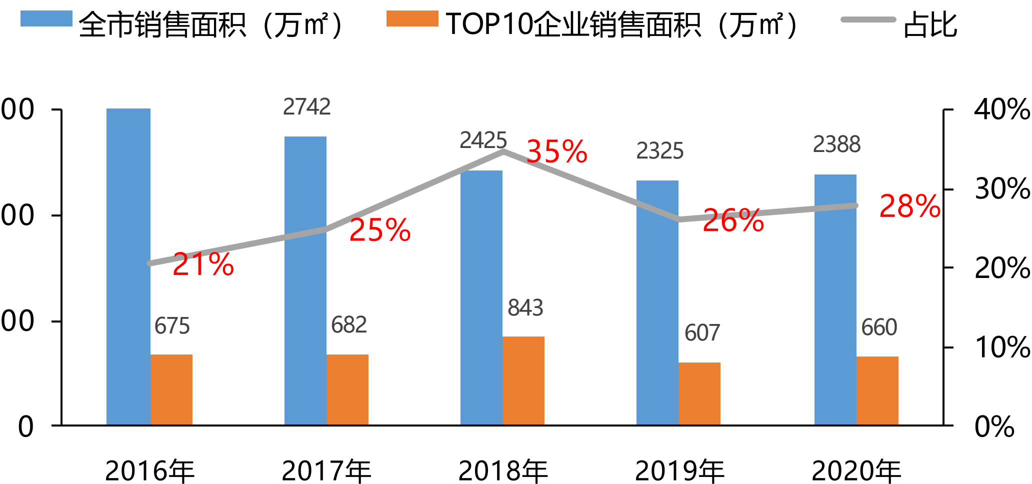
全国宏观经济
成都宏观环境
政策走势分析
成都市场概述
- 土地市场
- 住宅市场
- 商办市场

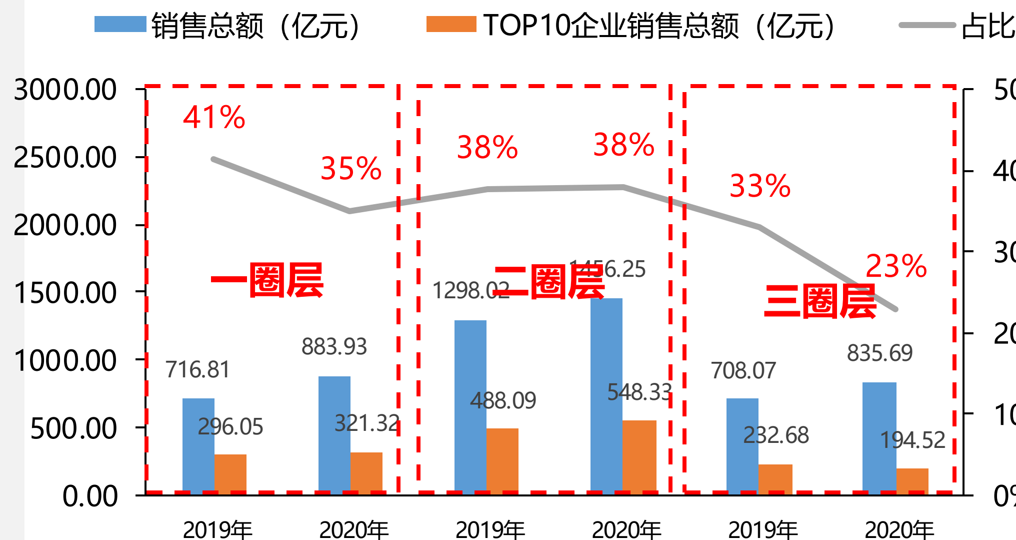
未来市场趋势

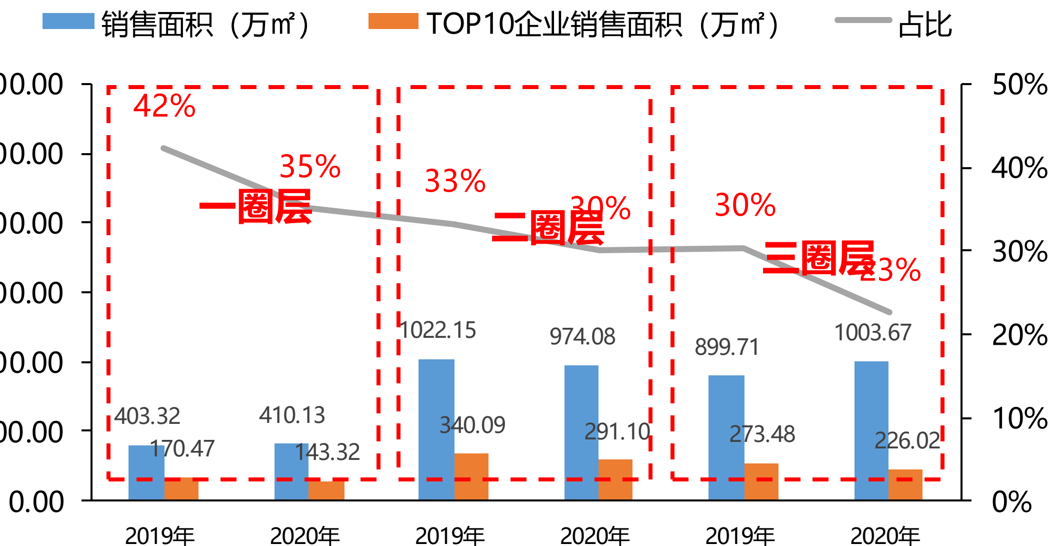
【企业集中度】TOP10房企集中度较高、市场占有率集中在30%左右。

- **企业集中度—成都房企集中度较高，中小房企市场发展空间压缩。分圈层来看，一二圈层保持高集中度，远郊集中度相对较低，发展包容度更强。**









Reallyinfo 悦理数据
电话：
028-85336302

全国宏观经济
成都宏观环境
政策走势分析
成都市场概述
- 土地市场
- 住宅市场
- 商办市场

未来市场趋势

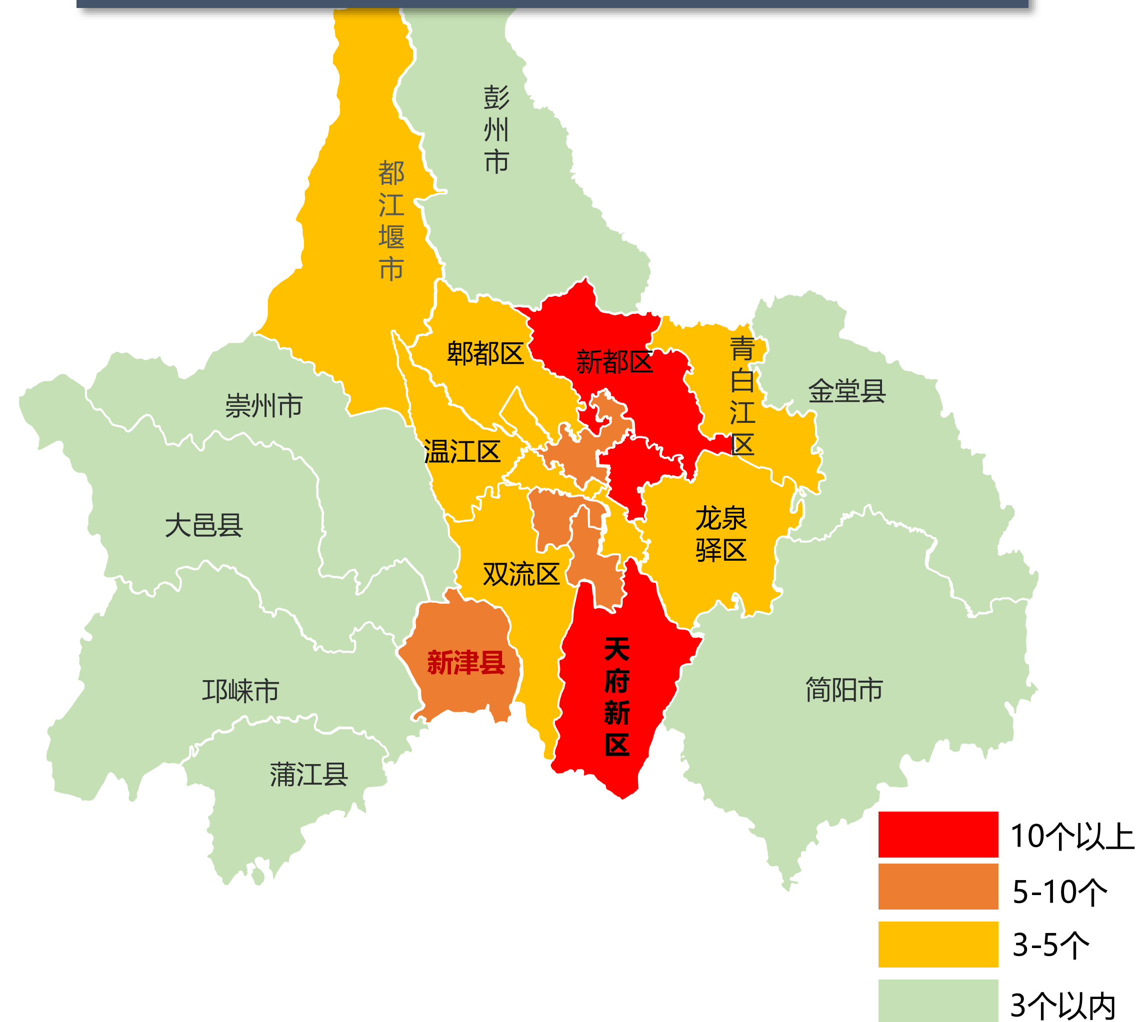
【企业集中度】品牌房企市场占有度高、主力布局近郊、天府新区竞争激烈。

- **TOP10—成交金额TOP10多为品牌房企，人居、万华进入上半年TOP10行列。进驻门槛53个亿，其中中海、龙湖、万华、铁建、德商主力针对改善需求市场，单价较高。恒大典型刚需走量方式扩大市场份额。房企项目主力布局近郊，主城集中于金牛、成华、武侯、高新，远郊为新津。**

2020年成都房地产企业住宅销售金额排行榜TOP10

排名	企业名称	成交金额（亿元）	成交面积（㎡）	成交单价（元/㎡）	在售项目数量（个）
1	万科地产	177	101	17518	6
2	中海地产	158	73	21626	13
3	保利发展	148	84	17652	10
4	恒大地产	147	162	9079	6
5	龙湖地产	103	53	19609	17
6	人居置业	82	55	14929	12
7	融创置业	71	58	12277	5
8	中国铁建	65	28	23291	2
9	德商投资	60	24	24683	5
10	万华地产	53	23	23129	6

2020年住宅销售金额排行榜TOP10企业项目分布热度图



Reallyinfo 悦理数据
电话：
028-85336302

【住宅小结】

住宅市场稳健、竞争格局深化
预期销量常态维稳、高低价共存态势显著

整体特征

成都住宅市场稳健，销量高位维稳、价格持续上涨，涨幅维持在15%左右

区域特征

市场分化，主城量少价高，成华区为供销主力；近郊天府、双流、龙泉量价领先，热点区域后期具备持续补涨空间；远郊扩容阶段，存在一定利润空间，加速开发企业进驻热点区域

产品特征

目前成都进驻改善时代，改善产品深化。目前小高、洋房产品扩容，主城改善竞争激烈，套均面积达140平；近郊控制在200平以内为主力，套均125平；远郊刚性特征显著，控制150平以内



市场发展预判

成都发展潜力持续、人口吸附强劲，预期销量常态维稳；由于目前城市低价地尚未出清+限清水最高价，短期内都将维持高地价共存态势，房价持续上涨，但涨幅将有所控制

产品趋势预判

目前中心城区上调容积率+改善产品同质竞争激烈+单价趋高情况下，预期2021年产品面积将有所控制。区位良好的相对低价项目做高面积实现溢价。

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

全国宏观经济
成都宏观环境
政策走势分析
成都市场概述
- 土地市场
- 住宅市场
- 商办市场

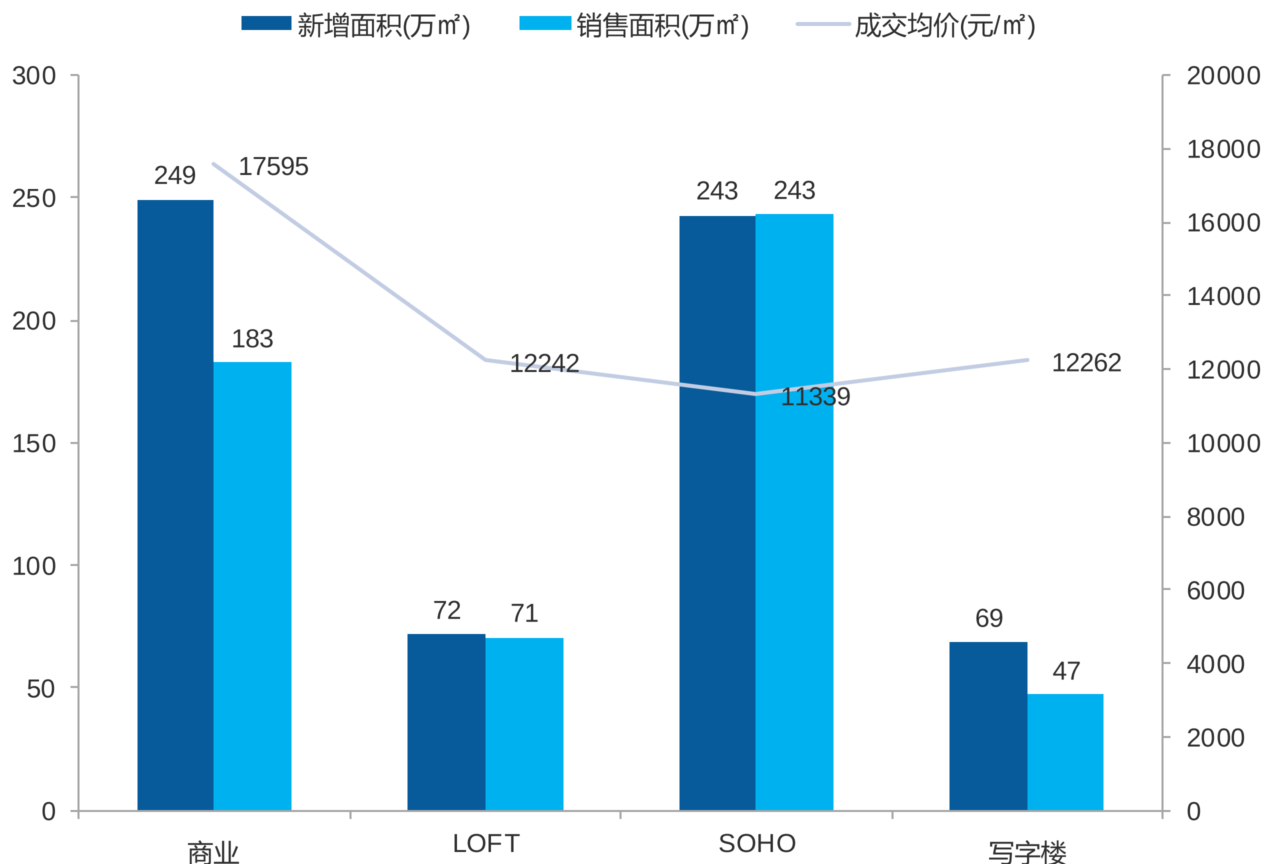
未来市场趋势

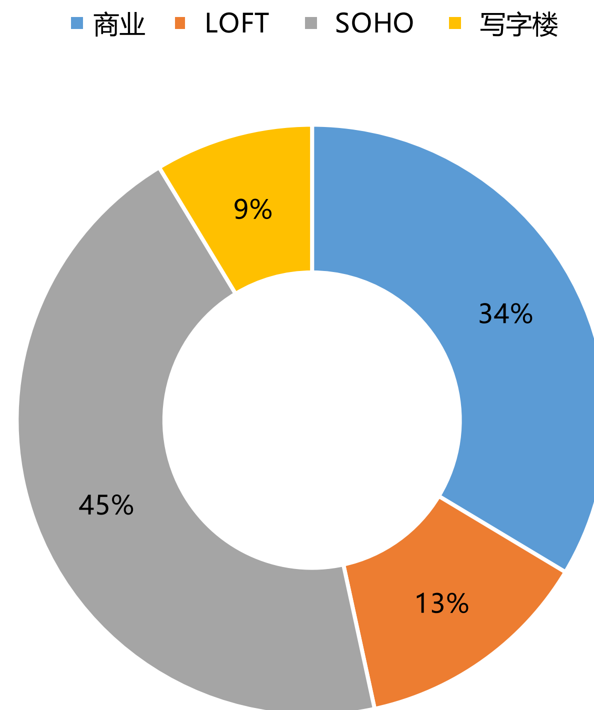


电话：
028-85336302

【商办市场】soho低价走量、loft供销均衡，商业供过于求竞争激烈，写字楼市场空间小。

- 办公—SOHO低价走量，投资首选。LOFT供销均衡，市场容量小价格低位。写字楼以租代售，供过于求，市场空间小。
- 商业—严重供过于求，价格略高于办公产品，市场竞争激烈，谨慎打造。

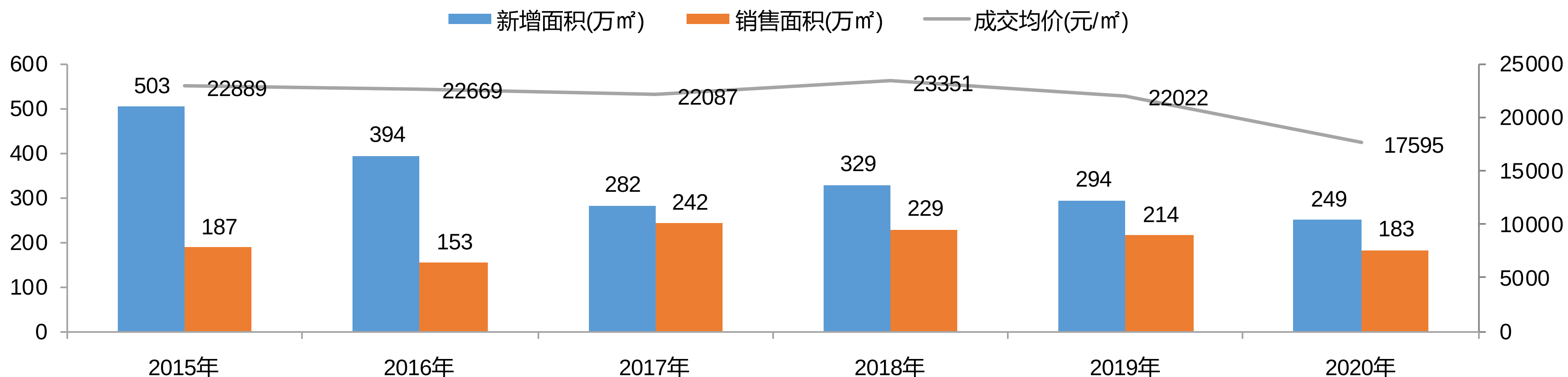




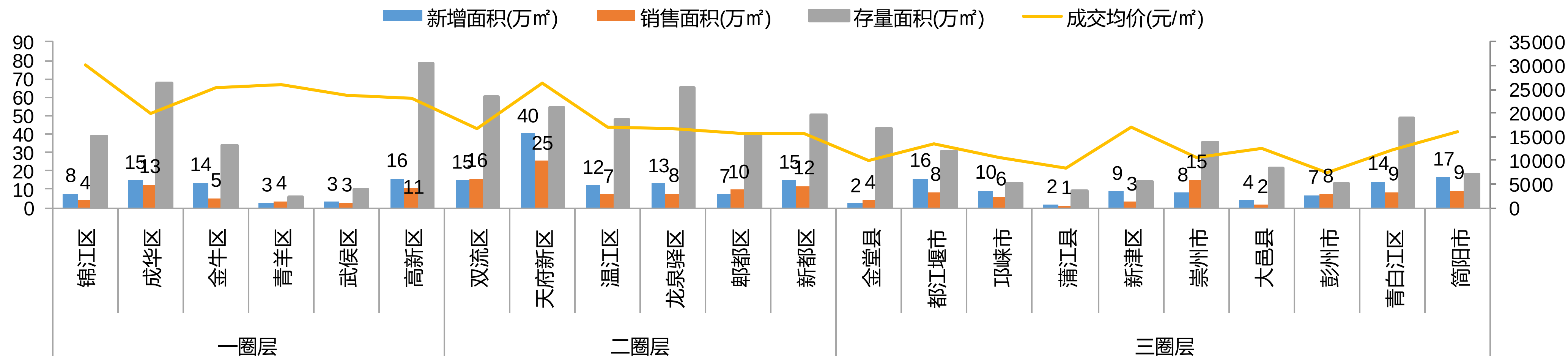
数据来源：锐理数据备案口径

【商业-供销特征】长期供过于求、近期量价双跌，存量高企，城南区域具备一定空间。

- 整体特征—近5年商业市场持续供过于求，市场容量稳定，2020年受疫情影响，量价下跌，存量高企，长期去库存为主
- 区域特征—城南高新、天府新区、双流量价双高，主城各区高价低量，二圈层其他区域量价中等，三圈层低价低量。



存量 800万㎡ ÷ 三年均去化 209万方 = 去化周期 3.8年



备注：存量为剔除已售罄未备案项目后的存量

数据来源：锐理数据备案口径

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

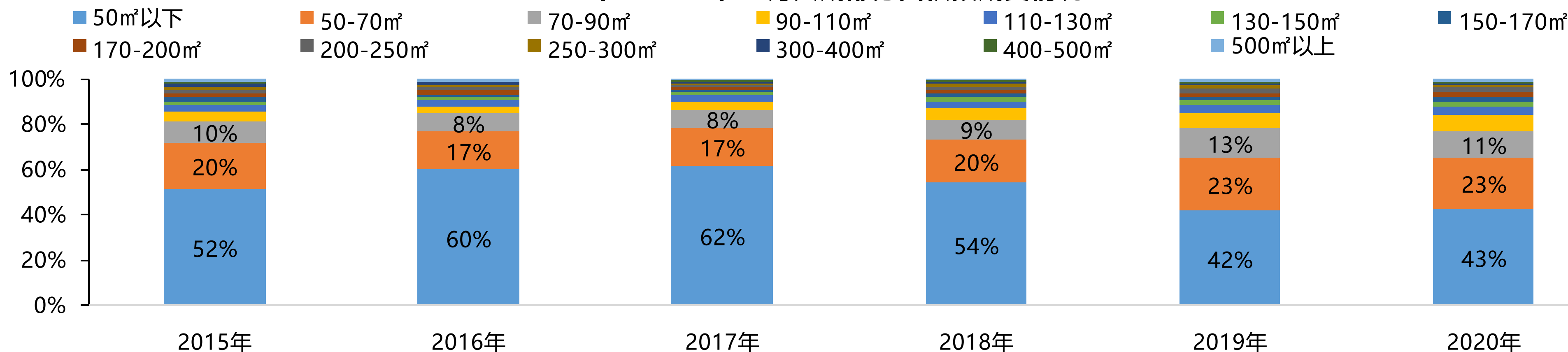
【商业-产品特征】小面积产品主导，70㎡以下、总价180万以内主力成交。

- 产品趋势—50㎡以下小面积产品占比下滑，50-90㎡占比略有上涨，但整体以70㎡以下小面积产品主导
- 产品特征—近一年市场以70㎡以下、总价180万元以内产品成交主力占比78%。

全国宏观经济
成都宏观环境
政策走势分析
成都市场概述
- 土地市场
- 住宅市场
- 商办市场

未来市场趋势

2015年至2020年12月大成都分面积段成交情况



2020年成都商业市场面积段、总价段交叉分析

面积段	50以下	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-250	250-300	300-400	400-500	500以上	合计	套数占比
30万以下	2053	93	16	10	1		1		2					2176	10%
30~40万	1245	219	50	9	2	2								1527	7%
40~50万	933	300	69	44	5	4	1							1356	6%
50~60万	819	429	130	41	22	6	5	1						1453	7%
60~70万	674	447	186	68	29	19	15	4	4					1446	7%
70~80万	642	393	206	82	39	10	29	6	5	1				1413	6%
80~100万	1150	554	345	324	74	25	11	29	19	1	2			2534	11%
100~120万	743	615	296	144	44	24	20	9	17	2	6			1920	9%
120~150万	562	675	300	173	86	28	28	45	19	15	6	2	2	1941	9%
150~180万	317	467	265	135	90	43	37	26	23	7	12	1	3	1426	6%
180~200万	128	204	170	77	59	48	26	22	11	8	8	1	2	764	3%
200~250万	119	368	216	152	121	63	48	35	50	15	27	4	6	1224	6%
250~300万	38	153	122	121	72	68	62	53	39	29	25	7	4	793	4%
300~400万	16	87	106	107	106	121	135	58	107	54	43	17	56	1013	5%
400~500万	2	12	33	39	56	51	57	47	57	18	37	26	19	454	2%
500万以上	2	16	10	21	21	44	43	59	81	55	66	46	162	626	3%
合计	9443	5032	2520	1547	827	556	518	394	434	205	232	104	254	22066	100%
套数占比	43%	23%	11%	7%	4%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	0.5%	1%	100%	—

数据来源：锐理数据备案口径



电话：
028-85336302

全国宏观经济

成都宏观环境

政策走势分析

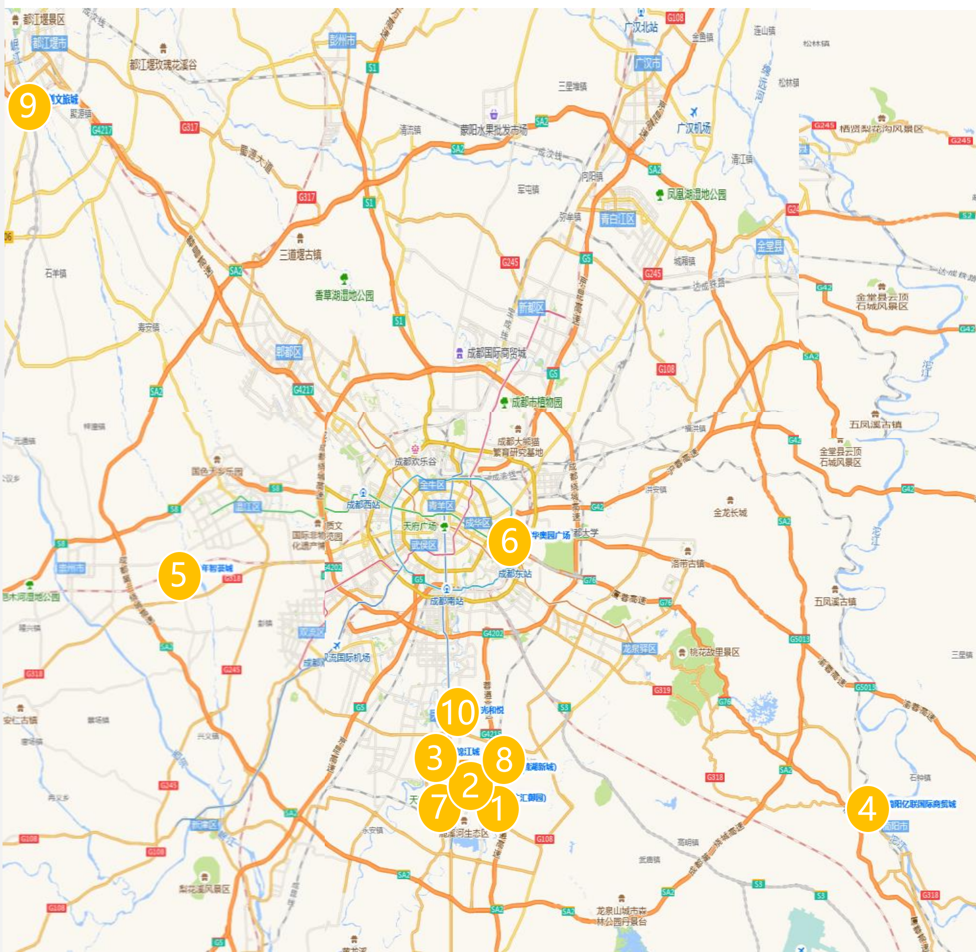
成都市场概述

- 土地市场
- 住宅市场
- 商办市场

未来市场趋势

【商业-典型项目】产品控面积、主城近郊主打核心地段、稀缺产品，远郊以价格及产业优势取胜。

- 区位特征——2020年TOP10项目多分布在城南高新、天府新区，及主城成华区。远郊都江堰、简阳各有一个。
- 产品特征——商业以30-90㎡小面积为主，商墅130-180㎡控面积，主城、近郊项目依托核心地段、商墅产品、控面积控总价实现去化。远郊项目以小面积、低总价为主，依托优质产业资源或专业卖场实现走量。



序号	项目	城区	板块	货值(亿元)	均价(元/㎡)	主力面积段(㎡)	主力总价段(万)	卖点
1	广汇城（广汇御园）	天府新区	秦皇寺	11	28163	30-90	120-500	小面积、临地铁
2	万科公园传奇	天府新区	麓湖	8	20835	30-70 150-180	60-90 200-500	小面积商业、商墅产品、地段
3	中海锦江城	天府新区	锦江生态带	6.6	28837	30-110	100-300	小面积、成熟小区
4	简阳亿联国际商贸城	简阳市	简阳北部片区	5.8	14625	50以下	80万以内	专业市场、小面积
5	花样年智荟城	崇州市	崇州羊马新城	5.3	10243	70-110	80-120	小面积低总价、商墅
6	成华奥园广场	成华区	崔家店	4.8	24504	30-90	60-300	小面积、地铁口、交通便捷
7	保利和光屿湖	天府新区	秦皇寺	4.7	31193	90-130	300-400	核心地段、商墅产品、控总价
8	麓湖生态城(麓湖新城)	天府新区	麓湖	4.7	34114	30-90	100-250	地段、商业缺乏
9	融创文旅城	都江堰市	都江堰滨江新区	4.1	21150	30-70	30-80/90-180	文旅产品、消费人群、渠道
10	宸光和悦	高新区	新川	3.8	26576	130-180	300-400	地铁口、商墅

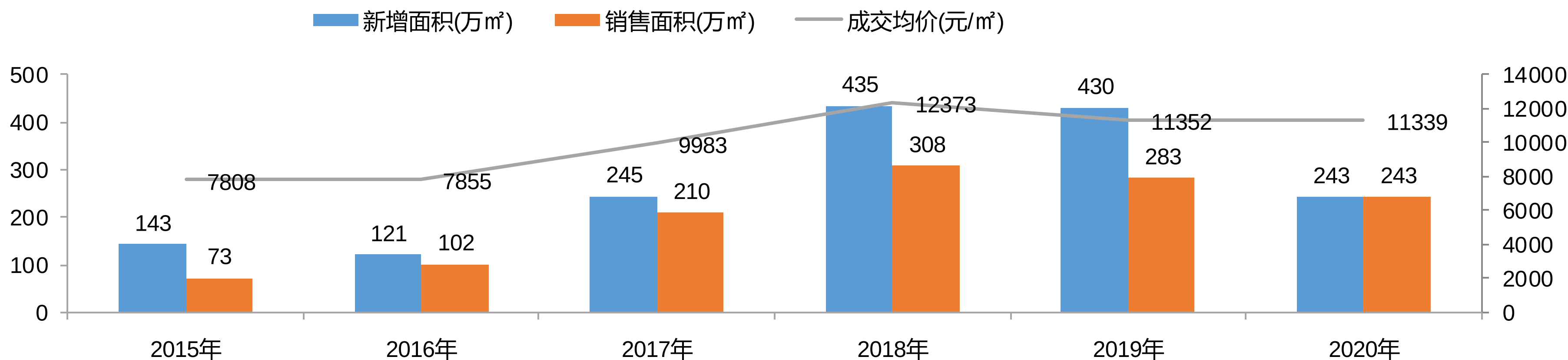
数据来源：锐理数据备案口径

Reallyinfo 锐理数据

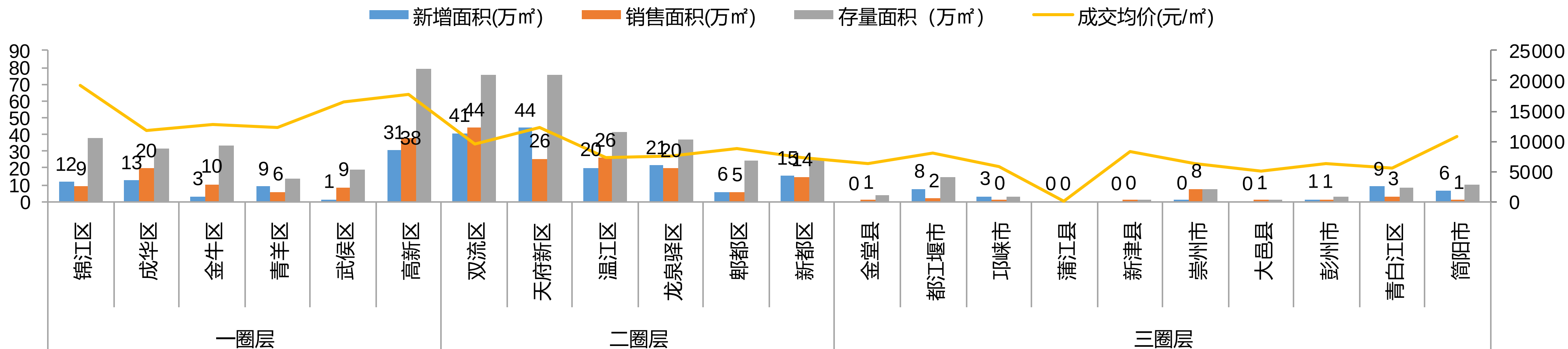
电话：
028-85336302

【SOHO-供销特征】近期供销均衡，价格稳定，城南、城东主力，存量可控。

- 整体特征—早期供过于求，近期供销均衡，价格稳定，存量集中主城及城南近郊，去化周期中等，竞争可控。
- 圈层特征—一圈层价高量低，存量可控，城南区域量价双高，二圈层供销均衡价格中等，三圈层量价双低。



存量
546万㎡
÷
三年均去化
278万方
=
去化周期
2年



备注：存量为剔除已售罄未备案项目后的存量

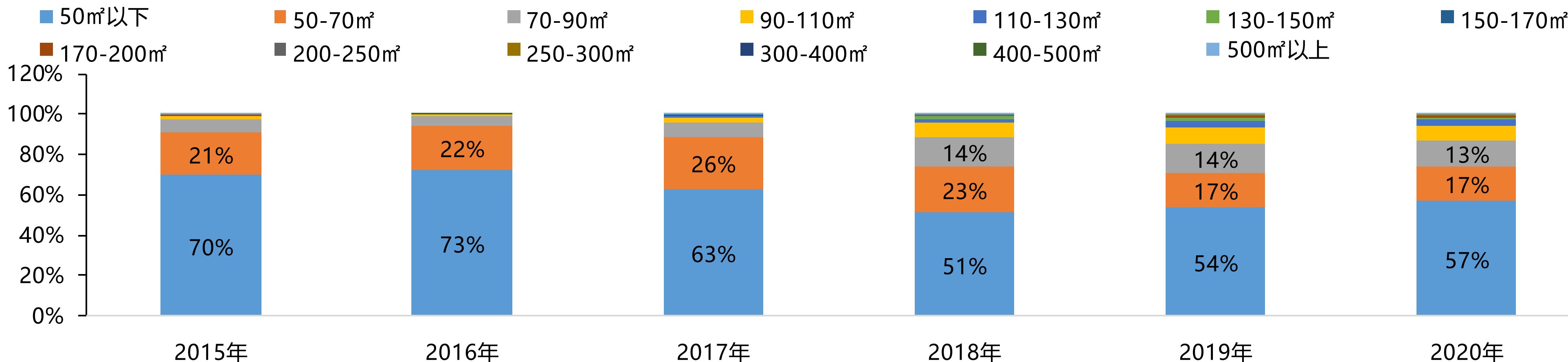
数据来源：锐理数据备案口径

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【SOHO-产品特征】小面积低总价产品主力成交，50-90㎡类住宅产品具备一定需求。

- 产品趋势—50㎡以下面积产品压缩，50-90㎡占比明显上涨，面积段逐步扩大，类住宅产品占比提升。
- 产品特征—市场50㎡以下、50万内小面积低总价投资产品主力成交。50-110㎡总价50-80万产品具备一定市场空间

2015年至2020年大成都SOHO分面积段成交情况



2020年成都SOHO市场面积段、总价段交叉分析

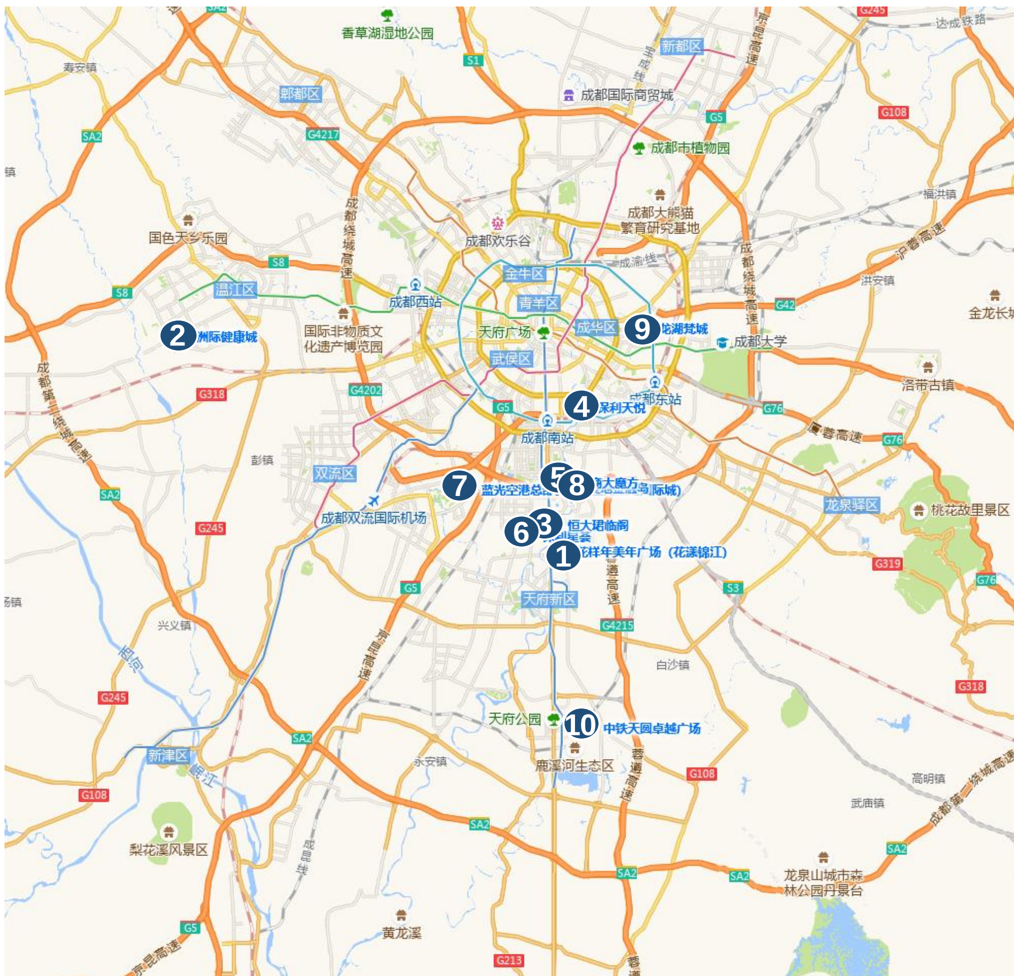
面积段	50以下	50~70	70~90	90~110	110~130	130~150	150~170	170~200	200~250	250~300	300以上	合计	套数占比
30万以下	6654	114										6768	16%
30~40万	6237	733	36									7006	17%
40~50万	4523	1281	702	32								6538	16%
50~60万	2661	1314	859	378	1							5213	13%
60~70万	1806	1217	1021	678	16	1						4739	11%
70~80万	846	831	873	580	170	2						3302	8%
80~100万	847	681	776	760	250	13	11					3338	8%
100~120万	91	521	474	137	169	17	29	10	1			1449	3%
120~150万	14	330	303	203	94	61	15	8	1			1029	2%
150~180万		43	185	74	87	127	25	35	4		2	582	1%
180~200万			15	129	11	49	8	27	3	3		245	1%
200~250万			28	47	42	34	68	14	5	23		261	1%
250~300万			5	22	69	5	5	6	7	8		127	0%
300~400万			78	14	133	60	7	52	18	79		441	1%
400~500万			6	7	4	1	23	54	24	13		132	0%
500万以上				2	8	19	2	5	25	81	101	243	1%
合计	23679	7065	5361	3063	1054	389	193	211	88	207	103	41413	100%
套数占比	57%	17%	13%	7%	3%	1%	0.5%	1%	0.2%	0.5%	0.2%	100%	—



电话：
028-85336302

【SOHO-典型项目】城南及城市核心板块走量，投资主导，类住宅补货住宅走量。

- 区位特征—TOP10项目主要位于南延线办公片区，其次为中心城区核心地段，少量近郊区域。
- 产品特征—30-50㎡小面积投资产品为主，部分70-130㎡类住宅产品，以区位优势及价格优势实现去化



序号	项目	板块	货值↓(亿元)	套数	均价(元/㎡)	面积段	总价段	卖点
1	花样年美年广场（花漾锦江）	大源	15.1	305	24960	110-130	300-400	产品、区位
2	洲际健康城	温江城区	10.6	1876	6596	70-90	40-50	价格
3	恒大珺临阁	大源	9.5	992	16558	30-50	60-100	区位
4	保利天悦	高攀路	8.3	443	20383	30-50	80-120	区位
5	招商大魔方	站南	8.2	631	17795	50-70	100-150	区位
6	保利星荟	大源	7.7	1268	13958	30-50	50-70	区位
7	蓝光空港总部基地（蓝光空港国际城）	航空港	6.4	524	11339	90-150	80-180	价格
8	复地金融岛	包江桥	5.5	103	23241	250-300	500-1000	区位
9	龙湖梵城	崔家店	5.3	664	15398	30-50	50-60	区位
10	中铁天圆卓越广场	秦皇寺	5.0	740	14358	30-50	50-70	区位

数据来源：锐理数据备案口径

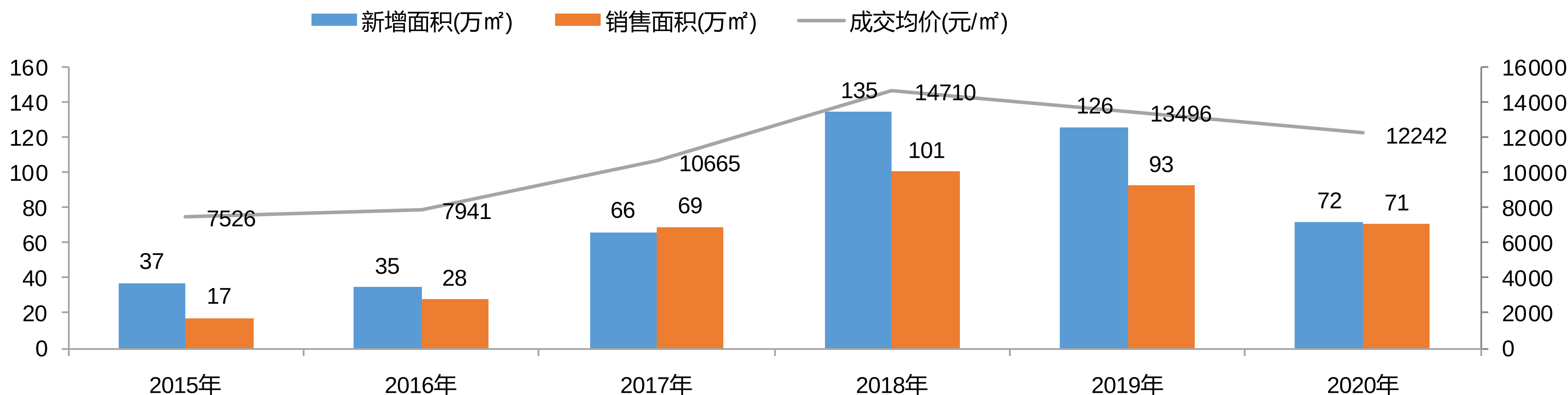
Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

- 全国宏观经济
- 成都宏观环境
- 政策走势分析
- **成都市场概述**
  - 土地市场
  - 住宅市场
  - 商办市场
- 未来市场趋势

【LOFT-供销特征】以价换量、后劲不足，中心城区为市场主力，整体存量可控。

- **整体特征—LOFT受限高影响，居住属性削弱，市场后劲不足。量价持续走低，市场表现差。整体存量少**
- **圈层特征—一、二圈层资源成熟、人口密度高，为供销主力。远郊市场空间小**

2015-2020年成都LOFT市场年度供销存价



存量 124万㎡

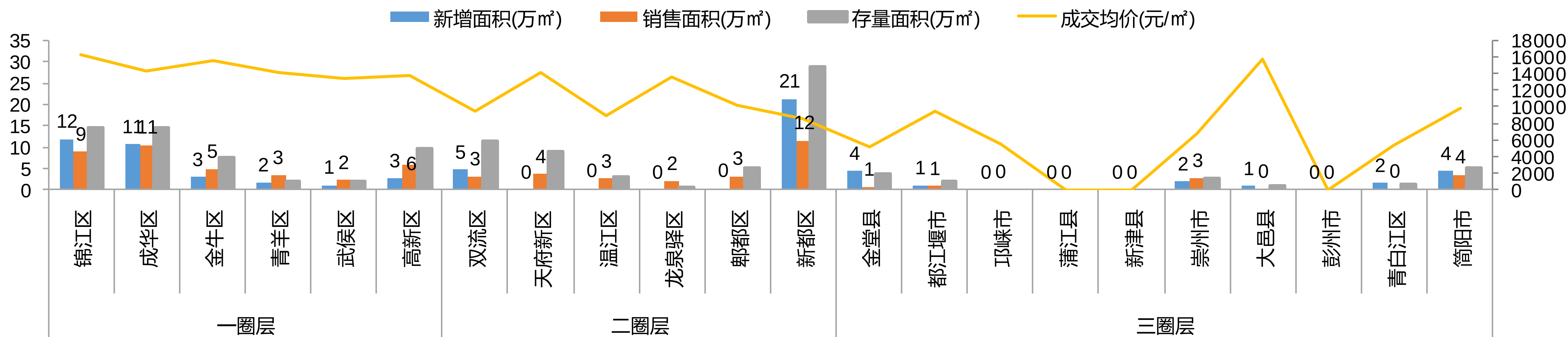
÷

三年均去化 88万方

=

去化周期 1.4年

2020年成都LOFT市场各区供销特征



备注：存量为剔除已售罄未备案项目后的存量

数据来源：锐理数据备案口径

Reallyinfo 锐理数据

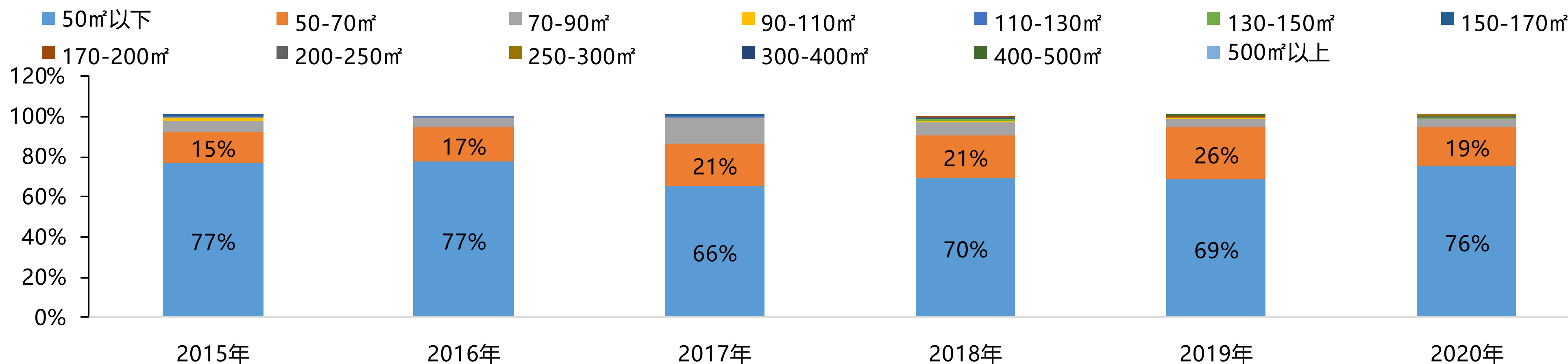
电话：
028-85336302

- 全国宏观经济
- 成都宏观环境
- 政策走势分析
- **成都市场概述**
  - 土地市场
  - 住宅市场
  - 商办市场
- 未来市场趋势

【LOFT-产品特征】50㎡以下30-60万产品主力成交，小面积控总价投资属性突出。

- **产品趋势—近5年50㎡以下面积产品持续为市场主力，2020年成交占比76%，50-70㎡产品为次主力**
- **产品特征—近一年以50㎡、30-60万元产品主力成交，投资属性突出**

2015年至2020年大成都LOFT分面积段成交情况



2020年成都LOFT市场面积段、总价段交叉分析

面积段	50以下	50~70	70~90	90~110	110~130	130~150	150~170	170-200	200以上	合计	套数占比
30万以下	1927	15								1942	13%
30~40万	3291	213	2							3506	23%
40~50万	1743	379	15							2137	14%
50~60万	2452	440	131							3023	20%
60~70万	1124	549	46	7						1726	11%
70~80万	644	505	35	10	1					1195	8%
80~100万	388	473	79	12	6	2				960	6%
100~120万	6	157	79	2	2	3				249	2%
120~150万		117	91	2		4		8		222	1%
150~180万		32	70		9	8		7		126	1%
180~200万		7	42	1	4	4		1		59	0%
200~250万		1	10	4	10	8	2	7		42	0%
250~300万		3		1	2	11	3		1	21	0%
300~400万			1	1	4	35	18	8	21	88	1%
400万以上								8	13	21	0%
合计	11575	2891	601	40	38	75	23	39	35	15317	100%
套数占比	76%	19%	4%	0.3%	0.2%	0%	0.2%	0.3%	0.2%	100%	—

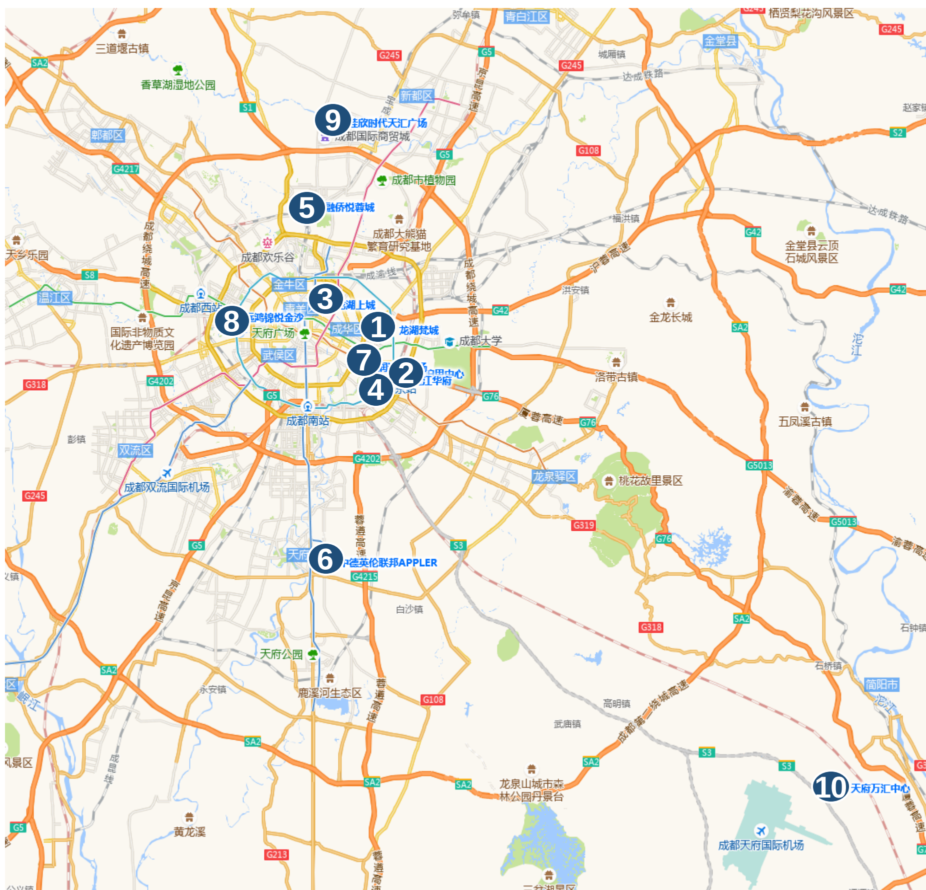
数据来源：锐理数据备案口径



电话：
028-85336302

【LOFT-典型项目】三环内主力布局、交通优势突出，小面积、控总价，购买门槛低

- 区位特征—TOP10项目主要位于三环内、轨交便利、区位优势突出区域
- 产品特征—30-50㎡、80万元以内产品主力成交，小面积、控总价，部分项目依托商业IP实现走量，投资属性明显



序号	项目	板块	货值↓(亿元)	套数	均价(元/㎡)	面积段	总价段	卖点
1	龙湖梵城	崔家店	4.5	752	14860	30-50	50-60	商业IP、区位
2	泊里中心	东客站	4.3	505	16259	30-50	70-80	区位
3	龙湖上城	驷马市	4.1	501	17180	30-50	80-100	商业IP、区位
4	恒大望江华府	塔子山	3.7	168	22071	70-150	300-400	产品、区位
5	融侨悦蓉城	大丰	2.9	1063	8926	30-50	20-30	低总价
6	中德英伦联邦APPLER	新川	2.9	222	20438	50-70	100-150	区位
7	佳欣时代天汇广场	北部商贸城	2.7	646	8222	30-50	30-40	总价
8	远鸿锦悦金沙	内金沙	2.6	381	14312	30-50	60-70	低总价
9	润达丰广场	海椒市	2.3	346	21097	30-50	60-70	区位
10	天府万汇中心	天府国际空港新城	1.9	468	9414	30-50	30-50	机场、总价

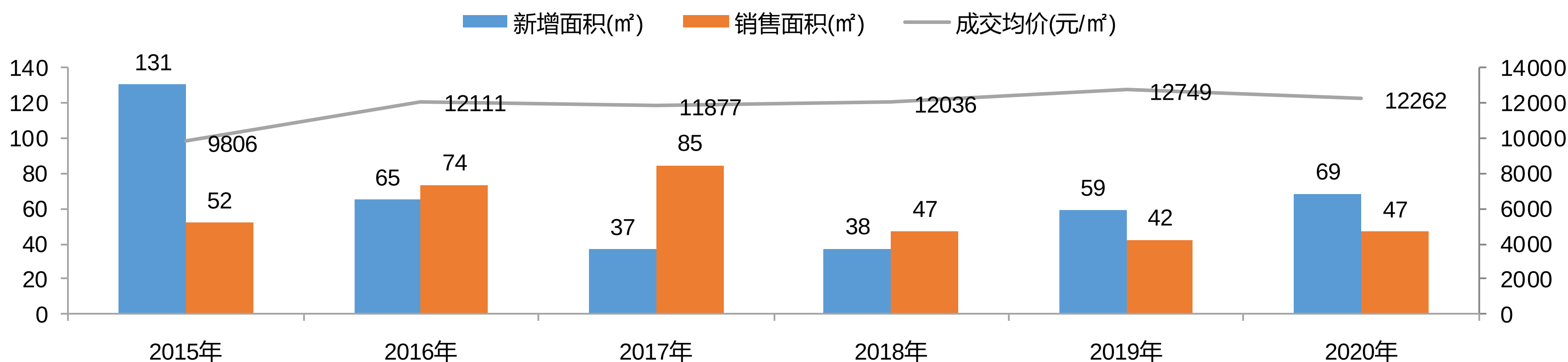


电话：
028-85336302

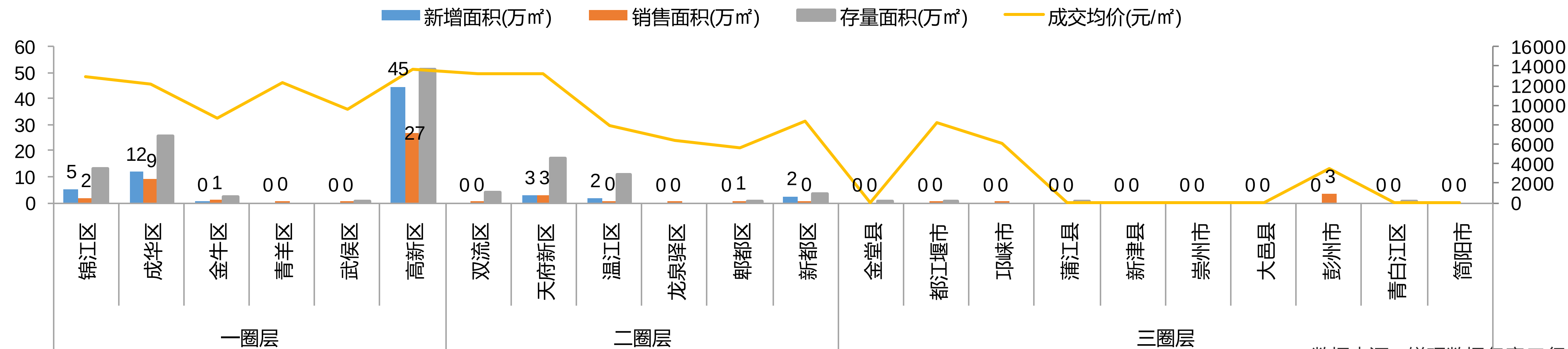
数据来源：锐理数据备案口径

【写字楼-供销特征】市场容量下滑，供过于求，去库存主导，城南主力供销。

- 整体特征—写字楼市场容量逐步下滑，价格持续维稳，当前供过于求，存量去化周期中等
- 圈层特征—区域分化明显，集中主城成华、高新区域，近郊天府新区有一定走量，其他区域市场空间小



存量 130万㎡ ÷ 三年均去化 46万方 = 去化周期 2.8年



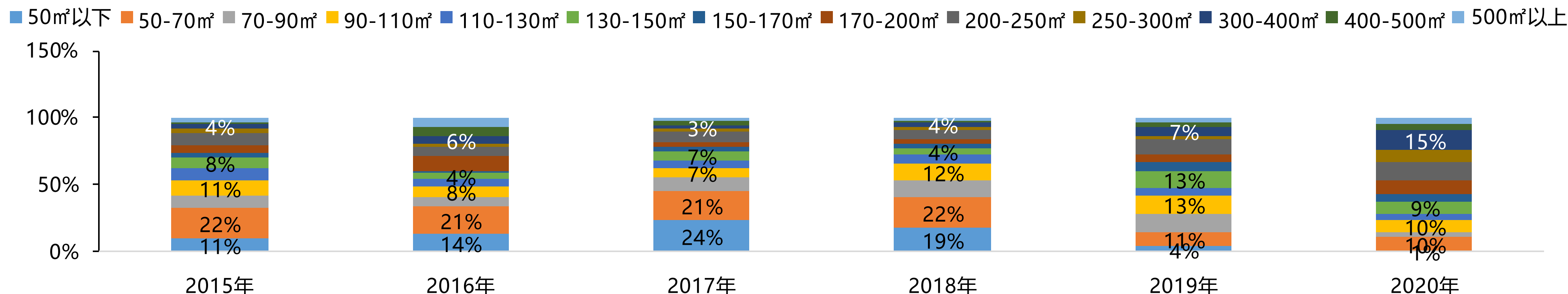
备注：存量为剔除已售罄未备案项目后的存量

数据来源：锐理数据备案口径

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【写字楼-产品特征】需求面积覆盖广、总价承受能力高。

- **产品趋势—写字楼市场多以企业自购为主，产品面积需求覆盖较广**
- **产品特征—面积90-150/170-400㎡、总价60-150/200-700万为市场主力**



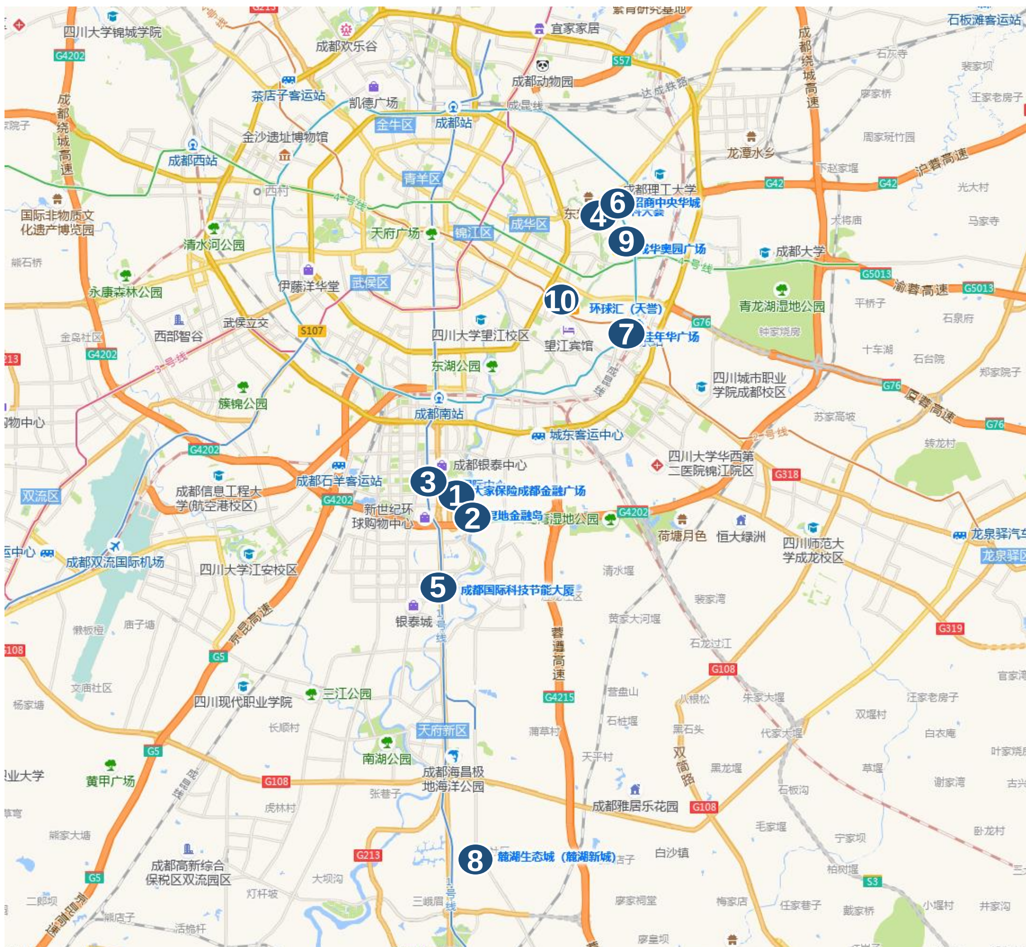
2020年成都写字楼市场面积段、总价段交叉分析

面积段	50以下	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-250	250-300	300-400	400-500	500以上	合计	套数占比
30万以下	6	3												9	0%
30~40万	3	12			8									23	1%
40~50万	7	23												30	1%
50~60万	2	30		6	1									39	2%
60~70万	2	104	2	3	11	2								124	6%
70~80万		21	6	50	2	10	1							90	4%
80~100万		13	24	19	5	4	2		29	11				107	5%
100~120万			44	48	2	2	1	5		1	9			112	5%
120~150万				60	38	9		5	15	10	13			150	7%
150~180万				20	31	67	8	4	1					131	6%
180~200万					3	3	3	7		1				17	1%
200~250万						91	60	121	25	3	34		18	352	17%
250~300万						2	26	29	99	17	2	2		177	8%
300~400万								43	116	50	21	2	2	234	11%
400~500万									6	99	137	3	2	247	12%
500~700万											107	69	42	218	10%
700万以上												14	34	48	2%
合计	20	206	76	206	101	190	101	214	291	192	323	90	98	2108	100%
套数占比	1%	10%	4%	10%	5%	9%	5%	10%	14%	9%	15%	4%	5%	100%	—

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【写字楼-典型项目】城南、城东办公聚集区，集群效应明显，稀缺地段实现去化。

- **区位特征—TOP10项目主要位于城南及城东核心区域，占据核心地段，低单价实现走量**
- **产品特征—面积200㎡以上、总价300万以上产品为主，大面积、高总价特征显著**



序号	项目	板块	货值↓(亿元)	套数	均价(元/㎡)	面积段	总价段	卖点
1	大家保险成都金融广场	站南	11.1	240	12508	300-400	400-700	区位
2	复地金融岛	包江桥	9.4	240	15003	300-400	500-700	区位
3	中海国际中心	站南	5.3	177	16380	130-170	200-400	区位
4	万科天荟	建设路	4.2	145	11968	200-250	250-400	区位
5	成都国际科技节能大厦	大源	3.5	95	14881	200-300	300-500	区位
6	招商中央华城	建设路	2.7	209	11598	90-110	100-150	区位
7	佳年华广场	塔子山	2.2	58	14244	200-400	300-400	区位
8	麓湖生态城(麓湖新城)	麓湖	1.5	29	13585	500-700	500-700	区位
9	成华奥园广场	崔家店	1.5	171	11964	50-70	60-70	区位、控总价
10	环球汇(天誉)	攀成钢	1.5	53	14579	170-250	250-300	区位

数据来源：锐理数据备案口径



电话：
028-85336302

全国宏观经济
成都宏观环境
政策走势分析
成都市场概述
• 土地市场
• 住宅市场
• 商办市场
未来市场趋势

【商办市场小结】

商办存风险、类住宅存空间
需求强区位、优价格、强产业支撑



市场容量小、长期去库存、竞争高位

- 市场量价双跌，70㎡以下小面积低总价产品主导，市场存量高位
- 典型项目占据核心地段、以稀缺产品或小面积、低价实现去化。
- **未来预期持续高存，小面积主导，无核心地段，优势产业，难以实现竞争突围。**

市场空间小、依托强地段强产业发展

- 市场容量50万方以内，容量小，且受疫情影响容量下滑，产品跨度大，对地段及产业发展要求高。
- **城南办公聚集区、市中心核心地段能实现走量，但整体竞争激烈，需具备强运营能力，预期将持续低价走量。**

SOHO主导、LOFT缓慢退出市场

- 市场以价换量，小面积、低总价投资产品为绝对主力，少量稀缺地段类住宅产品能实现一定走量。主力布局主城、近郊区域，远郊区域无生存空间。
- **随着住宅价格持续走高，类住宅产品具备一定市场空间，预期价格难以实现突破，仍将持续以小面积产品为主**

Reallyinfo 锐理数据
电话：
028-85336302

【未来趋势】

全国宏观经济
成都宏观环境
政策走势分析
成都市场概述
未来市场趋势

土地市场

中心城区热度持续保持，远郊区域拿地相对谨慎；
在供应有所加大情况下，寻求节点性机会是关键；
市场倒逼房企进行战略转型，寻求多渠道获地

政策趋势

宏观政策定调长期维稳，经济内循环主导下，房地产长效机制出台前，在市场保持火热情况下，维持偏紧状态为大概率事件



住宅市场

市场销量保持常态，房价因高低价共存稳中有升，涨幅维稳；目前进入改善时代，产品同质化严重、中心城区容积率上调，预期2021年产品面积有所控制。区位、价格、精准客户需求把握是项目突围关键

城市发展

2021年为十四五开局之年、大运会举办，城市近五年发展定调，将推动“两区一城”发展，持续深化城东、城南发展

商办市场

商办市场中，公寓接受度最高。
商办市场存风险，需求强区位、强交通、强产业支撑

Reallyinfo 锐理数据

电话：
028-85336302

Reallyinfo
锐理数据

THANKS!

- 本报告数据来源：成都网上房地产、成都市国土交易中心、成都市统计局等，均由锐理数据平台收集整理分析，结果解释权归锐理所有。

•未经本司授权，任何企业、媒体、网站或个人均不得转载、链接、转贴或以其它方式复制发布、发表。本司授权使用的，不应超越授权范围，不得曲解和修改本报告所发布的内容，须注明"来源:锐理数据"。否则，本司均将依法追究其相关责任。

- **若有任何疑问或想获取更详尽报告，敬请致电：028-85335800**
- 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！



- **网址：**http://rap114.com（成都锐理房地产研究策划与市场监控平台）
- **锐理数据官方网站：** http://www.dcq.cn/
- **锐理成都办公地址：成都市高新区天府软件园B区5栋7楼**